

## Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 10, eerste, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 12, eerste en tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;

Besluit:

### ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage II komt te luiden:

### Bijlage II. Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per DATUM

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	€ 8,22	51	€ 414,70	101	€ 660,50	151	€ 871,10	201	€ 1.081,60
2	€ 16,40	52	€ 422,86	102	€ 664,76	152	€ 875,30	202	€ 1.085,79
3	€ 24,53	53	€ 430,98	103	€ 668,94	153	€ 879,50	203	€ 1.090,00
4	€ 32,63	54	€ 439,12	104	€ 673,14	154	€ 883,67	204	€ 1.094,25
5	€ 40,80	55	€ 447,24	105	€ 677,36	155	€ 887,91	205	€ 1.098,44
6	€ 48,92	56	€ 455,37	106	€ 681,58	156	€ 892,08	206	€ 1.102,65
7	€ 57,03	57	€ 463,47	107	€ 685,77	157	€ 896,34	207	€ 1.106,87
8	€ 65,13	58	€ 471,66	108	€ 690,03	158	€ 900,52	208	€ 1.111,08
9	€ 73,30	59	€ 479,74	109	€ 694,18	159	€ 904,79	209	€ 1.115,28
10	€ 81,44	60	€ 487,89	110	€ 698,46	160	€ 908,97	210	€ 1.119,50
11	€ 89,55	61	€ 492,12	111	€ 702,62	161	€ 913,14	211	€ 1.123,70
12	€ 97,67	62	€ 496,32	112	€ 706,83	162	€ 917,42	212	€ 1.127,91
13	€ 105,81	63	€ 500,51	113	€ 711,05	163	€ 921,56	213	€ 1.132,14
14	€ 113,93	64	€ 504,75	114	€ 715,23	164	€ 925,82	214	€ 1.136,37
15	€ 122,04	65	€ 508,92	115	€ 719,48	165	€ 930,02	215	€ 1.140,57
16	€ 130,19	66	€ 513,17	116	€ 723,70	166	€ 934,23	216	€ 1.144,78
17	€ 138,33	67	€ 517,40	117	€ 727,85	167	€ 938,44	217	€ 1.148,98
18	€ 146,48	68	€ 521,54	118	€ 732,10	168	€ 942,64	218	€ 1.153,20
19	€ 154,54	69	€ 525,81	119	€ 736,29	169	€ 946,84	219	€ 1.157,39
20	€ 162,72	70	€ 529,97	120	€ 740,49	170	€ 951,05	220	€ 1.161,60
21	€ 170,82	71	€ 534,24	121	€ 744,75	171	€ 955,28	221	€ 1.165,80
22	€ 179,01	72	€ 538,41	122	€ 748,96	172	€ 959,49	222	€ 1.170,02
23	€ 187,11	73	€ 542,66	123	€ 753,17	173	€ 963,70	223	€ 1.174,23
24	€ 195,21	74	€ 546,86	124	€ 757,38	174	€ 967,90	224	€ 1.178,44
25	€ 203,38	75	€ 551,01	125	€ 761,60	175	€ 972,15	225	€ 1.182,63
26	€ 211,46	76	€ 555,24	126	€ 765,82	176	€ 976,31	226	€ 1.186,86
27	€ 219,57	77	€ 559,44	127	€ 769,98	177	€ 980,55	227	€ 1.191,09
28	€ 227,76	78	€ 563,67	128	€ 774,23	178	€ 984,75	228	€ 1.195,26
29	€ 235,88	79	€ 567,86	129	€ 778,44	179	€ 988,96	229	€ 1.199,49
30	€ 244,01	80	€ 572,10	130	€ 782,68	180	€ 993,14	230	€ 1.203,72
31	€ 252,12	81	€ 576,33	131	€ 786,86	181	€ 997,35	231	€ 1.207,95

32	€ 260,28	82	€ 580,53	132	€ 791,09	182	€ 1.001,57	232	€ 1.212,15
33	€ 268,40	83	€ 584,73	133	€ 795,28	183	€ 1.005,78	233	€ 1.216,30
34	€ 276,51	84	€ 588,98	134	€ 799,43	184	€ 1.010,02	234	€ 1.220,56
35	€ 284,68	85	€ 593,13	135	€ 803,68	185	€ 1.014,23	235	€ 1.224,75
36	€ 292,83	86	€ 597,38	136	€ 807,89	186	€ 1.018,46	236	€ 1.228,97
37	€ 300,92	87	€ 601,54	137	€ 812,13	187	€ 1.022,64	237	€ 1.233,20
38	€ 309,02	88	€ 605,79	138	€ 816,32	188	€ 1.026,87	238	€ 1.237,40
39	€ 317,19	89	€ 610,02	139	€ 820,53	189	€ 1.031,08	239	€ 1.241,60
40	€ 325,30	90	€ 614,20	140	€ 824,76	190	€ 1.035,26	240	€ 1.245,82
41	€ 333,40	91	€ 618,41	141	€ 828,94	191	€ 1.039,50	241	€ 1.250,02
42	€ 341,55	92	€ 622,62	142	€ 833,13	192	€ 1.043,73	242	€ 1.254,23
43	€ 349,71	93	€ 626,84	143	€ 837,39	193	€ 1.047,95	243	€ 1.258,48
44	€ 357,81	94	€ 631,02	144	€ 841,59	194	€ 1.052,13	244	€ 1.262,64
45	€ 365,91	95	€ 635,25	145	€ 845,80	195	€ 1.056,35	245	€ 1.266,88
46	€ 374,10	96	€ 639,47	146	€ 850,02	196	€ 1.060,53	246	€ 1.271,08
47	€ 382,19	97	€ 643,70	147	€ 854,21	197	€ 1.064,73	247	€ 1.275,29
48	€ 390,36	98	€ 647,91	148	€ 858,45	198	€ 1.068,94	248	€ 1.279,53
49	€ 398,48	99	€ 652,11	149	€ 862,66	199	€ 1.073,19	249	€ 1.283,72
50	€ 406,60	100	€ 656,36	150	€ 866,87	200	€ 1.077,36	250	€ 1.287,93

## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

H.M. de Jonge

## **Nota van toelichting**

### **I. Algemeen**

#### **1. Inleiding en aanleiding**

##### **1.1. Inleiding**

Het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO), inclusief de maximale huurprijsgrenzen is sinds de introductie in 1979 niet gemoderniseerd. De puntentelling van het WWSO is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij horende maximale huurprijzen (bedragen in euro's) zijn opgenomen in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. In de nota van toelichting van het besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt de inhoud van de wijziging van het stelsel toegelicht met de uitleg over modernisering van het WWSO en de effecten die dit bewerkstelligt. Deze wijzigingsregeling volgt op deze modernisering van het besluit en stelt opnieuw de bijlage vast waarmee de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen worden bepaald.

##### **1.2 Aanleiding**

De aanleiding voor de wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte is tweeledig.

Door meerdere geconsulteerde veldpartijen is benoemd dat de huidige maximale huurprijzen onder het WWSO te laag zijn om exploitatie van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken. Uit onderzoek blijkt dat een van de oorzaken van het achterblijven van de bouw van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte ligt in het verouderde WWSO.<sup>1</sup> Met de modernisering van het van het WWSO wordt het stelsel vergelijkbaarder met het Woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen en worden de elementen energieprestatie en locatie toegevoegd als waarderingsgrond. Uit verder onderzoek naar de gevolgen van het gemoderniseerde WWSO voor de business case voor nieuwbouw onzelfstandige woningen wordt geconcludeerd dat het gemoderniseerde WWSO een stap in de goede richting is, maar dat het niet eigenstandig de nieuwbouw van onzelfstandige woningen stimuleert<sup>23</sup>. Het onderzoek doet de aanbeveling om te overwegen om de maximale huurprijs marktconformer te maken om de bouwkosten en huurprijzen meer in balans te brengen. De bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimten staat reeds onder druk. Naar aanleiding hiervan worden de maximale huurprijzen met twintig procent verhoogd.

#### **2. Inhoud en reikwijdte van de wijziging**

##### **2.1. Inhoud van de wijziging**

###### Wijziging maximale huurprijsgrens

Deze modernisering van de maximale huurprijsgrenzen bestaat uit twee onderdelen.

Ten eerste, in de gewogen steekproef die ABF heeft gebruikt voor het doorrekenen van het gemoderniseerde WWSO, hadden onzelfstandige woonruimten onder het huidige WWSO gemiddeld 145 punten. In het gemoderniseerde WWSO hebben onzelfstandige woonruimten gemiddeld 48 punten. Om de voor het gemoderniseerde WWSO de juiste verhouding te bewerkstelligen zijn de maximale huurprijzen met een factor drie opgehoogd om zo de maximale huur in het gemoderniseerde WWSO te bepalen. Op deze manier geldt voor zowel het huidige als het gemoderniseerde WWSO dezelfde gemiddelde maximale huur.

Ten tweede, een verhoging van de maximale huurprijs van twintig procent is onderdeel van de modernisering. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de aanbeveling uit eerder onderzoek<sup>4</sup> om de huurprijs onder het WWSO te verhogen om hiermee bij te dragen aan het stimuleren van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte en het behoudt van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimte.

---

<sup>1</sup> RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsalternatieven om het aanbod te vergroten

<sup>2</sup> Stec Groep (2022), Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

<sup>3</sup> Kamerstuk II 2022/2023, 32 847, nr. 978

<sup>4</sup> Stec Groep (2022), Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

## **2.2. Reikwijdte van de wijziging**

De wijziging van de maximale huurprijsgrenzen zijn van toepassing op reguliere onzelfstandige woonruimten.

De voorliggende wijziging betreft aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen van onzelfstandige woonruimte in Europees Nederland. In Caribisch Nederland is een ander woningwaarderingssysteem 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 wijziging**

De wijziging van de maximale huurprijsgrenzen heeft gevolgen voor de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte. Deze wijziging leidt niet direct tot een nieuwe huurprijs naar de nieuwe maximale huurprijsgrens bij bestaande contracten. Dit effect wordt gedempt door de bestaande regels met betrekking tot de maximale jaarlijkse huurverhoging voor onzelfstandige woningen. Wel kan de wijziging ertoe leiden dat de maximaal toegestane huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst hoger zal dan nu het geval onder de huidige maximale huurprijsgrenzen. Op de effecten van deze wijziging wordt nader ingegaan in de nota van toelichting van de modernisering van het WWSO.

## **4. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting**

Deze wijziging van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen leidt niet tot extra nalevingskosten. Het feitelijke extra tijdsbeslag voor verhuurders is daardoor nihil.

De eventuele nalevingskosten voor verhuurders ontstaat niet door het moderniseren van het WWSO, maar door het dwingend maken van het WWS. Op deze eventuele nalevingskosten die het wetsvoorstel betaalbare huur te weeg brengt wordt nader ingegaan in de memorie van toelichting, het in dat kader uitgevoerde onderzoek naar de regeldruk door SIRA-consulting en de twee wijzigingsbesluiten van het Besluit huurprijzen woonruimte die onderdeel zijn van het traject van dat wetsvoorstel. In de nota van toelichting van het besluit wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt nader ingegaan op de nalevingskosten van de modernisering van het WWSO.

Deze wijziging 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. Dit proces is uitgebreid beschreven in de nota van toelichting van de modernisering van het WWSO. Dit onderdeel spitst zich toe op de totstandkoming van de wijziging van de maximale huurprijsgrenzen.

Tijdens de totstandkoming van het gemoderniseerde WWSO hebben meerdere veldpartijen zich uitgesproken over het achterblijven van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten. Hierbij gaven zij aan dat exploitatie en verduurzaming van onzelfstandige woonruimten onder de huidige maximale huurprijzen niet mogelijk is. Hierbij hebben zij ook inzicht verschaft in hun business cases met betrekking tot onzelfstandige woonruimten. Op basis hiervan is gekomen tot een verhoging van de maximale huurprijsgrenzen van twintig procent.

## **6.2 Internetconsultatie**

PM

## **6.3 Advisering Adviescollege Toetsing en Regeldruk**

PM

## **6.4 Uitvoeringstoets Huurcommissie**

PM

## **7. Voorhang**

PM

## **II. Artikelen**

### **Artikel I**

Artikel I vervangt de bijlage die de maximale huurprijzen voor onzelfstandige woonruimten bepaalt. De punten die worden weergegeven zijn de punten die gelden op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte op basis van de tabel onder bijlage I van dat besluit onder B. Het aantal punten dat een onzelfstandige woonruimte op basis van dit besluit heeft correspondeert met een maximale huurprijs uit de tabel van deze regeling. Dat bedrag betreft de maximale huurprijs voor die onzelfstandige woonruimte.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening