STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 31923
21 september 2026

Advies Raad van State inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met het bieden van verlichting aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingsstelsel

Nader Rapport

2026-0000448557

Aan de Koning

Nader rapport inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met het bieden van verlichting aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingsstelsel.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw Kabinet van 6 juli 2025, nr. 2026001457, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 12 augustus 2026, nr. W04.26.00199/I, bied ik U hierbij aan.

De tekst van het advies treft u hieronder aan.

Bij Kabinetsmissive van 6 juli 2026, no.2026001457, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met het bieden van verlichting aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingsstelsel, met nota van toelichting.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.

De vice-president van de Raad van State,

Ambtshalve wijzigingen

Van de gelegenheid is gebruikgemaakt om een aantal technische wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbesluit.

Herformulering van wijzigingsopdrachten

Een aantal wijzigingsopdrachten is geherformuleerd om verschrijvingen te herstellen, verduidelijking toe te voegen of om onbedoelde wijzigingen te voorkomen.

1. In artikel I, onderdeel B, is de wijzigingsopdracht preciezer geformuleerd om te voorkomen dat het woord ‘woonruimte’ in de verwijzing naar de Uitvoeringswet huurprijzen *woonruimte* onbedoeld zou wijzigen naar ‘zelfstandige woning’.
2. In artikel I, onderdeel I, onder 5, is het woord ‘en’ toegevoegd (‘Voor de puntentoekenningen in de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen **en** meersgezinswoningen (duplexwoningen)’).
3. In artikel I, onderdeel I, onder 10, onder b, is een verschrijving in de wijzigingsopdracht hersteld. Er stond namelijk ‘op’ in plaats van ‘of’.
4. In artikel I, onderdeel I, onder 10, onder g, is het nieuwe rekenvoorbeeld over gemeenschappelijke buitenruimten, gedeeld door meerdere adressen, verder verduidelijkt.

5. In artikel I, onderdeel J, onder 11, is de tabel van het WWSO met de aftrekpunten toch in zijn geheel opnieuw vastgesteld. Dit omdat alle rijen in de tabel gewijzigd werden, waardoor opnieuw vaststellen overzichtelijker is. Hierbij is ook een wijziging doorgevoerd t.a.v. de aftrekpunten voor een klein ruiteroppervlakte. Daar werd namelijk nog gesproken over '(hoofd)woonvertrek', een term die niet meer gangbaar is in het WWSO.
6. In artikel I, onderdeel K, onder 12, zijn de voorbeelden over de aftrekpunten in het WWSO bij het doorkruizen van privé-vertrekken verder verduidelijkt.

Nieuwe technische wijzigingen

Er zijn twee technische wijzigingen aan het besluit toegevoegd.

Allereerst is in de opsomming van artikel 8, vijfde lid, de komma aan het slot van onderdeel a vervangen door een puntkomma (artikel I, onderdeel E, onder 2).

Ten tweede is een verduidelijking doorgevoerd in de vaste toelichting bij rubriek 11 van het WWSZ ('punten voor de WOZ-waarde'). Voor het berekenen van de punten voor de WOZ-waarde geldt in het WWSZ sinds 1 juli 2024 namelijk een specifieke berekeningsmethodiek voor kleine woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht (11.1, onder a) en een uitzonderingsregel, waardoor de WOZ-waarde in sommige gevallen nooit met minder dan veertig punten gewaardeerd kan worden (11.2). Beide regels hebben betrekking op woningen die zijn gebouwd in specifieke kalenderjaren. In de vaste toelichting staat dat het naast nieuwbouw ook kan gaan om woningen die in die kalenderjaren verbouwd zijn, mits de woning na die verbouwing voldoet aan de in dat jaar geldende energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. De formulering van deze regel bleek voor verwarring te kunnen zorgen, omdat daarbij een opsomming werd gegeven van de kalenderjaren 2015 tot en met 2022. Dit terwijl de regel van 11.1, onder a, niet geldt voor woningen die zijn gebouwd in de kalenderjaren 2015 tot en met 2017 en de regel van 11.2 niet geldt voor woningen die zijn gebouwd in de kalenderjaren 2020 tot en met 2022. Om deze reden is de formulering in de vaste toelichting aangepast. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen beoogd.

Inwerkingtredingsdatum artikel I, onderdeel C, onder 2

In de inwerkingtredingsbepaling van het ontwerpbesluit is opgenomen dat artikel I, onderdeel C, onder 2 in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. De wijziging in dat onderdeel houdt namelijk verband met het wetsvoorstel toekomstbestendige huurcommissie, dat op dit moment in de Eerste Kamer wordt behandeld.[1] Om te waarborgen dat deze wijziging gelijktijdig met dat wetsvoorstel in werking kan treden, is voorzien in een inwerkingtreding bij koninklijk besluit.

Ik moge U hierbij het hierbij gevoegde ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan.

[1] Kamerstukken I, 2025–26, 36 791, nr. A.

Advies Raad van State

No. W04.26.00199/I
's-Gravenhage, 12 augustus 2026

Aan de Koning

Bij Kabinetsmissive van 6 juli 2026, no.2026001457, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met het bieden van verlichting aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingsstelsel, met nota van toelichting.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.

De vice-president van de Raad van State,
S. van Haersma Buma.

Tekst zoals toegezonden aan de Raad van State: Besluit van [PM] 2026, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met het bieden van verlichting aan met name particuliere verhuurders in de specifieke gevallen waar zij knelpunten in huurregulering ervaren, alsmede met technische wijzigingen en het herstellen van verschrijvingen in het Woningwaarderingsstelsel

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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

Gelet op de artikelen 3, tweede en derde lid, 7, eerste lid, 10, eerste lid, en 10d van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

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

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

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, tweede lid, wordt ‘een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek’ vervangen door ‘een woning verstaan als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek’.

B

In artikel 2 wordt ‘woonruimte’ telkens vervangen door ‘zelfstandige woning’.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt ‘in drie achtereenvolgende kalenderjaren’ vervangen door ‘in vier achtereenvolgende kalenderjaren’.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Bij ministeriele regeling wordt bepaald in welke gevallen welk legesbedrag wordt toepast, bedoeld in artikel 7, eerste lid, vierde zin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

D

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

E

Artikel 8a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste tot en met het vijfde lid wordt het woord ‘woonruimte’ telkens vervangen door ‘woning’.

2. Het zesde lid komt te luiden:

6. Voor het bepalen of een zelfstandige woning valt onder de in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek genoemde grens, of onder de begripsomschrijving van middeldure huurwoonruimte, genoemd in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014, wordt gerekend met de huurprijsgrens die geldt voor de woning voordat de huurprijsvermeerdering, bedoeld in het

eerste, derde, vierde of vijfde lid of artikel 8b is toegepast.

3. In zevende lid wordt na ‘vijfde lid’ ingevoegd ‘of in artikel 8b’.

F

Na artikel 8a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8b

1. De maximale huurprijsgrens voor een zelfstandige woning waarop de beperking, bedoeld in rubriek 11.3 van bijlage I onder A, van toepassing is, wordt vermeerderd met de in het tweede lid bedoelde prijsopslag.

2. De prijsopslag bedraagt het verschil tussen de in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, genoemde maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit die die woning zou hebben als de in het eerste lid bedoelde beperking buiten toepassing zou worden gelaten en de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit voor een zelfstandige woning met 186 punten.

G

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

H

Bijlage I, onderdeel A, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tabel bij onderdeel 2 vervalt ‘(o.a. berging, zolder, garage)’.

2. In de tabel bij onderdeel 3 wordt ‘verwarming per overige ruimte en verkeersruimte’ vervangen door ‘verwarming per binnenruimte, niet zijnde een vertrek’.

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

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

A++	EI ≤ 0,6	n.v.t.	52	48

b. De rij bij energielabel E komt te luiden:

E	2,1 < EI ≤ 2,4	1979 t/m 1983	-4	-4

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

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

a. De rij Wastafel komt te luiden:

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor de puntenberekening binnen deze rubriek wordt de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gehanteerd. Indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, wordt gerekend met 85% van de taxatiewaarde of, indien er geen taxatiewaarde is met een minimumwaarde van € 85.806 gehanteerd als de WOZ-waarde of taxatiewaarde lager is dan deze minimumwaarde.

b. ‘gedeeld door het aantal m^2 van de vertrekken, de overige ruimten en parkeerplekken, bedoeld in de rubrieken 1,2 en10 voor zover het parkeerplek type I betreft’ wordt vervangen door ‘gedeeld door de som van het aantal m^2 van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de rubrieken 1 en 2, en 12 m^2 per parkeerplek type I, bedoeld in rubriek 10,’.

c. Na ‘a. indien sprake is van een woning tot 40 m^2 gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht, vervolgens gedeeld door’ wordt een dubbele punt ingevoegd.

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

b. indien sprake is van een woning tot 40 m^2, die bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet en waarop de berekeningsmethode, bedoeld onder a, niet van toepassing is, vervolgens gedeeld door:
– € 233 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2025, taxatiewaarden en minimumwaarden. – € 221 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2024.
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.

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

9. In de tabel bij onderdeel 11.4 wordt ‘met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001’ vervangen door ‘met de meest recente door de Waarderingskamer bekendgemaakte gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden’.

I

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

1. De inleiding wordt als volgt gewijzigd:

a. In de tweede alinea wordt ‘«woning»’ vervangen door ‘woning’ en wordt ‘minimaal 1 vertrek’ vervangen door ‘minimaal één vertrek’.

b. In de vijfde alinea wordt ‘dat een huurders’ vervangen door ‘dat huurders’.

c. In de achtste alinea wordt ‘aangrenzende vertrekken of overige ruimten’ vervangen door ‘aangrenzende binnenruimten’, wordt ‘tussen die twee vertrekken of overige ruimten’ vervangen door ‘tussen die twee binnenruimten’, wordt ‘minimaal 0,85 meter een minimumhoogte heeft van 2 meter’ vervangen door ‘minimaal 0,85 m een minimumhoogte heeft van 2 m’ en wordt ‘De muur wordt gemeten in het vertrek of overige ruimte’ vervangen door ‘De muur wordt gemeten in de binnenruimte’.

d. In de een na laatste alinea wordt ‘artikel 11, 12, 13, 14, 15 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte’ vervangen door ‘de artikelen 11, 12, 13, 14 en 15 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte’.

2. Onderdeel 1 wordt als volgt gewijzigd:

a. Het opschrift komt als volgt te luiden: **1. Oppervlakte van vertrekken**

b. In de eerste alinea wordt ‘«vast»’ vervangen door ‘vast’, wordt ’80 procent’ vervangen door ’80%’, wordt na ‘oppervlakte van 11’ ingevoegd ‘m^2 een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting)).’, vervalt ‘– m^2 een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting).’

c. In de tweede alinea wordt ‘per vierkante meter’ vervangen door ‘per m^2’ en wordt ‘1,50 meter’ telkens vervangen door ‘1,50 m’.

d. In de derde alinea wordt ‘, boilerinstallatie’ vervangen door ‘en boilerinstallatie’, wordt na ‘Zolderruimten’ ingevoegd ‘worden’ en wordt ‘gewaardeerd worden’ vervangen door ‘gewaardeerd’.

3. Onderdeel 2 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste alinea wordt na ‘een andere ruimte;’ ingevoegd ‘en’ en wordt na ‘geen ruimte om duurzaam in te verblijven’ een punt ingevoegd.

b. In de derde alinea wordt ‘met driekwart punt per vierkante meter’ wordt vervangen door ‘met 0,75 punt per m^2’.

c. In de vierde alinea wordt ‘1,50 meter’ vervangen door ‘1,50 m’, wordt ‘cv.-ketel’ wordt vervangen door ‘cv-ketel’ en wordt ‘via een tot woning’ vervangen door ‘via een tot de woning’.

d. In de zesde alinea wordt ‘afgerond op 2 decimalen’ vervangen door ‘afgerond op twee decimalen’.

4. Onderdeel 3 wordt als volgt gewijzigd:

a. De tweede alinea komt te luiden:

> Per verwarmde binnenruimte, niet zijnde een vertrek, wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van één punt toegepast. Hierbij geldt dat verwarming in andere binnenruimten dan vertrekken alleen voor waardering in aanmerking komt als deze binnenruimten beschikken over een begaanbare vloer, als deze ruimten toegankelijk zijn en als de ruimte tussen de vloer en het plafond ten minste 1,50 m hoog is. Ook moet de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoren. Er geldt een maximum van vier punten.

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

> Voor deze rubriek wordt, in tegenstelling tot de gegeven definities van afzonderlijke binnenruimten in de inleiding, een open keuken als afzonderlijk verwarmd vertrek beschouwd. Het vertrek waar de open keuken deel van uitmaakt krijgt dus twee extra punten indien deze verwarmd is. Onder een open keuken wordt hier verstaan een keukenruimte die in open verbinding staat met een andere binnenruimte, waarbij zich tussen de keukenruimte en de andere binnenruimte een opening bevindt, die breder is dan 50% van de tussenmuur, waardoor volgens de definities van afzonderlijke binnenruimten in de inleiding sprake is van één vertrek. Indien dit vertrek verwarmd is, krijgt het vertrek zelf en de open keuken daarin een waardering voor de verwarming, dus in totaal vier punten (twee punten voor het vertrek en twee punten voor de open keuken).

c. In de een na laatste alinea wordt ‘«laag»’ vervangen door ‘laag’ en wordt ‘Mobiele airco’s, zijn’ vervangen door ‘Mobiele airco’s zijn’.

d. De laatste alinea vervalt.

5. In de laatste alinea van onderdeel 4.1 wordt ‘meersgezinswoning’ vervangen door ‘meergezinswoningen’ en wordt ‘een woning waarbij er geen andere woningen’ vervangen door ‘een woning waarbij er geen andere verblijfsobjecten’.

6. In onderdeel 4.3 wordt ‘ontstaat doordat, de opwekking’ vervangen door ‘ontstaat, doordat de opwekking’, wordt na ‘wordt de energieprestatie’ ingevoegd ‘gewaardeerd’ en wordt ‘ééngezinswoning’ vervangen door ‘eengezinswoning’.

7. Onderdeel 6.1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de derde alinea vervalt ‘Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van zeven punten.’

b. In de laatste alinea wordt ‘keukenaanrecht’ vervangen door ‘keuken(aanrecht)’, vervalt ‘, douche of bad’ en wordt een zin toegevoegd, luidende: Een wastafel wordt enkel gewaardeerd als deze zich bevindt in een toegankelijke binnen-of buitenruimte met een begaanbare ondergrond en een hoogte van tenminste 1,50 m.

c. Er wordt een alinea toegevoegd, luidende:

> Indien een wastafel en een meerpersoonswastafel beide zijn aangebracht in één binnen-of buitenruimte, ongeacht of dit een privéruimte of gemeenschappelijke ruimte is, wordt enkel de meerpersoonswastafel gewaardeerd en geldt voor die ruimte een maximum van 1,5 punt. Dit geldt niet als de wastafel en de meerpersoonswastafel zijn aangebracht in de badkamer, omdat er dan geen maximum puntenaantal is. Als het dus gaat om een badkamer worden beide wastafels uit dit voorbeeld gewaardeerd met in totaal 2,5 punten (1 punt voor de wastafel en 1,5 punt voor de meerpersoonswastafel).

8. Onderdeel 6.2 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de tweede alinea wordt ‘2,00 m.’ vervangen door ‘2,00 m’.

b. In de laatste alinea wordt ‘1,25 punten’ vervangen door ‘1,25 punt’.

c. Er wordt een alinea toegevoegd, luidende:

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

9. Onderdeel 7 wordt als volgt gewijzigd:

a. Het opschrift komt te luiden: **7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten**

b. In de tweede alinea wordt ‘Onder «gehandicapte» wordt’ vervangen door ‘Onder ‘gehandicapte’ wordt’.

c. In de derde alinea wordt ‘(en niet volledig’ vervangen door ‘(en niet volledig)’.

10. Onderdeel 8 wordt als volgt gewijzigd:

a. De zin ‘Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte, geen gemeenschappelijke buitenruimte of loggia heeft, wordt een aftrek toegepast van vijf punten.’ vervalt.

b. In de vierde alinea wordt ‘Indien sprake is van meerdere buitenruimten die allen tot dezelfde categorie behoren, zijnde allen gemeenschappelijk of privé,’ vervangen door ‘Indien sprake is van meerdere buitenruimten die alle tot dezelfde categorie behoren, zijnde alle gemeenschappelijk op privé,’

c. In de achtste alinea wordt ‘privébuitenruimten’ vervangen door ‘privé-buitenruimten’, wordt ’10 vierkante meter’ vervangen door ’10 m^2’, wordt ‘privébuitenruimte’ vervangen door ‘privé-buitenruimte’ en wordt ‘5,5 punt’ vervangen door ‘5,5 punten’.

d. In de negende alinea wordt na ‘op dezelfde wijze gemeten als privé-buitenruimten’ ingevoegd ‘, waarbij geldt dat de oppervlakte van buitenruimten die gedeeld worden door eenzelfde aantal adressen eerst bij elkaar wordt opgeteld, voordat deze wordt afgerond op hele m^2’.

e. In de tiende alinea wordt ‘driekwart punt’ vervangen door ‘0,75 punt’.

f. In de elfde alinea wordt ‘Voorbeeld:’ vervangen door ‘Voorbeeld 1:’

g. Er wordt een alinea toegevoegd, luidende:

> Voorbeeld 2: een woongebouw met een gemeenschappelijke voortuin van 12,50 m^2, waartoe drie adressen toegang hebben, een gemeenschappelijk dakterras van 30,55 m^2, waartoe drie adressen toegang hebben en een gemeenschappelijke achtertuin van 20,11 m^2, waartoe vijf adressen toegang hebben, wordt als volgt gewaardeerd:
>
> Er zijn twee ruimtes waartoe drie adressen toegang hebben (de gemeenschappelijke voortuin en het gemeenschappelijk dakterras). Deze ruimtes zijn samen 43,05 m^2, afgerond 43 m^2.
>
> Er is één ruimte waartoe vijf adressen toegang hebben (de gemeenschappelijke achtertuin). Deze ruimte is 20,11 m^2, afgerond 20 m^2.
>
> De waardering is dan: ((0,75 x 43)/3) + ((0,75 x 20)/5) = 13,75 punten.

11. Onderdeel 9 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de tweede alinea wordt ‘bij definities en de meetmethoden’ vervangen door ‘bij de definities en meetmethoden’.

b. In de laatste alinea wordt ‘beiden’ vervangen door ‘beide’, wordt ‘4 adressen’ vervangen door ‘vier adressen’, wordt ‘wordt 10 punten’ vervangen door ‘worden 10 punten’, wordt ‘4,75 punt’ vervangen door ‘4,75 punten’, wordt ‘9.5625’ vervangen door ‘9,5625 punten’ en wordt ‘een kwart punt’ vervangen door ‘0,25 punt’.

12. Onderdeel 10 wordt als volgt gewijzigd:

a. Het opschrift komt te luiden: **10. Gemeenschappelijke parkeerruimte**

b. In de derde alinea wordt ‘en heeft een oppervlakte van minimaal 12 m^2 waar een gangbare personenauto’ vervangen door ‘waar een gangbare personenauto volgens de NEN 2443:2013’, wordt ‘privé parkeerplek’ vervangen door ‘privé-parkeerplek’ en wordt ‘gedeeld door 1’ vervangen door ‘gedeeld door één’.

c. In de laatste alinea wordt ‘een kwart punt’ vervangen door ‘0,25 punt’.

13. Onderdeel 11 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de derde alinea wordt ‘en artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken’ vervangen door ‘en artikel 18, eerste en tweede lid, van die wet’ en wordt ‘mogen worden gebouwd’ vervangen door ‘mag worden gebouwd’.

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

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

c. In de tabel onder de vijfde alinea wordt ‘Totale oppervlakte vertrekken en overige ruimten’ vervangen door ‘Totale oppervlakte vertrekken, overige ruimten en type I-parkeerplekken’.

d. In de zesde alinea wordt ‘of 2022 en die is gelegen’ vervangen door ‘of 2022 en gelegen’.

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

f. In de achtste alinea wordt ‘Met «gebouwd in het kalenderjaar» wordt’ vervangen door ‘Met gebouwd in het kalenderjaar wordt’.

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

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

h. 'na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken ,de overige ruimten- en parkeerplek type I (rubriek 10)' wordt vervangen door 'na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en overige ruimten en een fictieve oppervlakte van 12 m^2 per parkeerplek type I (rubriek 10)'.

i. 'wordt het aantal punten in rubriek 11 verlaagt' wordt vervangen door 'wordt het aantal punten in rubriek 11 verlaagd'.

14. Onderdeel 12 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste alinea vervalt 'die een zelfstandige woning vormt'.

b. In de tweede alinea wordt '1,2 m' vervangen door '1,20 m'.

c. De laatste twee alinea's en het kopje 'slotopmerking' vervallen.

15. Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

Slotopmerking: afronding puntentotaal en werking prijsopslagen

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

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

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

J

Bijlage I, onderdeel B, wordt als volgt gewijzigd:

1. In het opschrift wordt 'Waarderingsruimte' vervangen door 'Waarderingsstelsel'.

2. In de tabel bij onderdeel 2 vervalt telkens '(o.a. berging, zolder, garage)'.

3. In de tabel bij onderdeel 3 wordt 'Overige ruimten en verkeersruimten:' vervangen door 'Overige binnenruimten, niet zijnde vertrekken:', wordt 'privé overige ruimte en verkeersruimte' vervangen door 'privébinnenruimte, niet zijnde een privévertrek' en wordt 'gemeenschappelijke overige ruimte en verkeersruimte' vervangen door 'gemeenschappelijke binnenruimte, niet zijnde een gemeenschappelijk vertrek,'.

4. In de tabel bij onderdeel 4.1 komt de rij bij energielabel A++ te luiden:

A++	EI ≤ 0,6	n.v.t.	0,85 punt

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

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

a. De rij Wastafel komt te luiden:

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

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

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

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

8. Het opschrift van de tabel bij onderdeel 9 komt te luiden: 9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen gedeeld met meerdere adressen

9. De tabel bij onderdeel 11.1 komt te luiden:

11.1. WOZ-puntenberekening	
Voor de puntenberekening binnen deze rubriek wordt de laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gehanteerd van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is. Indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, wordt gerekend met 85% van de taxatiewaarde of, indien er geen taxatiewaarde is met een minimumwaarde van € 85.806 gehanteerd als de WOZ-waarde of taxatiewaarde lager is dan deze minimumwaarde.	
De WOZ-waarde, 85% van de taxatiewaarde of minimumwaarde per m^2 gebruiksoppervlakte is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m^2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	14 punten
De WOZ-waarde, 85% van de taxatiewaarde of minimumwaarde per m^2 gebruiksoppervlakte is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m^2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	12 punten
De WOZ-waarde, 85% van de taxatiewaarde of minimumwaarde per m^2 gebruiksoppervlakte is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m^2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen.	10 punten

10. De tabel bij onderdeel 11.2 wordt als volgt gewijzigd:

11. Het opschrift komt te luiden: *11.2. Indexering*

b. 'door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte' wordt vervangen door 'door de Waarderingskamer bekendgemaakte'.

c. Er wordt een zin toegevoegd, luidende: Daarnaast worden bij ministeriële regeling elk jaar, met ingang van 1 januari, de bedragen, genoemd in artikel 11.1., aangepast met de meest recente door de Waarderingskamer bekendgemaakte gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

11. De tabel bij onderdeel 13 wordt als volgt gewijzigd:

a. De derde rij komt te luiden:

Indien een of meerdere binnenruimten waartoe de huurder (mede) toegang en gebruiksrecht heeft, uitsluitend te bereiken zijn via een privévertrek van een ander.	– 4 punten

b. Na de derde rij wordt een rij ingevoegd, luidende:

Indien een of meerdere binnenruimten waartoe een ander (mede) toegang en gebruiksrecht heeft uitsluitend via een privévertrek van de huurder te bereiken zijn.	– 4 punten

c. 'het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek' wordt vervangen door 'het laagste raamkozijn van de vertrekken'.

K

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

1. In de derde alinea van de inleiding wordt 'gebruik mogen maken' vervangen door 'gebruik mag maken' en wordt 'van een gemeenschappelijk vertrek, ruimte of voorziening' vervangen door 'van een gemeenschappelijk vertrek of gemeenschappelijke ruimte of voorziening'.

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

Voorbeeld: huurder A huurt één onzelfstandige woning. Het totale privé-vertrek van A beslaat 10 m^2. Daarnaast is de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonkamer op het adres 40 m^2. Huurder A deelt deze woonkamer met drie andere huurders van onzelfstandige woningen op dit adres. De oppervlakte voor het privé-vertrek van A wordt gewaardeerd met 10 punten (want 1 punt per m^2). De oppervlakte voor de gemeenschappelijke woonkamer wordt gewaardeerd met 40 punten (want 1 punt per m^2). Maar omdat de woonkamer een gemeenschappelijke ruimte is, moet het puntenaantal van 40 worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woning dat toegang en gebruiksrecht heeft. In dit voorbeeld zijn dat vier onzelfstandige woningen: de woning van A en de drie woningen van zijn huisgenoten. Het aantal punten van de woning van A in rubriek 1 is dan: 10 punten + (40 punten/4) = 20 punten.

3. Onderdeel 3 komt te luiden:

3. Verkoeling en verwarming

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt geen maximum voor de waardering van verwarmde binnenruimten, niet zijnde vertrekken.

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, worden de punten voor verwarming of verkoeling van gemeenschappelijke vertrekken en (enkel in het geval van verwarming) andere gemeenschappelijke binnenruimten op hetzelfde adres gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen op dat adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

4. Onderdeel 4 komt te luiden:

4. Energieprestatie

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen en dat voor de waardering de energieprestatie wordt toegepast van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimten onderdeel van uitmaken. Voor de waardering van de energieprestatie worden de punten per m^2 die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder van de betreffende onzelfstandige woonruimte gebruikt om de punten onder deze rubriek te berekenen.

In het voorbeeld bij rubriek 1 kan 20 m^2 worden toegerekend aan huurder A. Het energielabel van de woning is A. Dit maakt het aantal punten in deze rubriek 20 m^2 x 0,65 = 13 punten.

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt geen afwijkende waardering in de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen.

5. Onderdeel 5 komt te luiden:

5. Keuken

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt dat een aanrecht vanaf 3 m gewaardeerd kan worden tot 10 punten. Daarnaast geldt er voor adressen met 8 of meer onzelfstandige woonruimten met toegang tot en gebruiksrecht op de keuken waarin het betreffende aanrecht zich bevindt, dat er 13 punten worden toegekend wanneer dit aanrecht 5 m of langer is. Dit heeft ook gevolgen voor het maximum bij het toekennen van extra punten op basis van de rubriek voorzieningen.

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt bovendien dat de punten voor keuken worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft hiertoe.

Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één keuken, waarvoor 10 punten worden toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). Omdat de keuken wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, geldt 10/4 = 2,5 punten per onzelfstandige woonruimte.

6. Onderdeel 6 komt te luiden:

6. Sanitair

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt een andere waardering voor douche, bad en bad/douche. Daarnaast geldt er voor adressen met acht of meer onzelfstandige woningen dat in maximaal één ruimte, naast de badkamer, meer dan één wastafel voor waardering in aanmerking komt.

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt dat de punten voor sanitair worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft hiertoe.

Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één badkamer met een douche (3 punten), met gemonteerde afscheiding (1,25 punt) en handdoekradiator (0,75 punt). Daarnaast beschikt elke huurder over een eigen toilet (3 punten) in de onzelfstandige woonruimte. De badkamer levert in totaal 5 punten op (3 + 1,25 + 0,75). De badkamer wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, dus 5/4 = 1,25 punt per onzelfstandige woonruimte. De vier onzelfstandige woonruimten hebben elk hun eigen toilet, dus dit puntenaantal hoeft niet nader gedeeld te worden. In dit voorbeeld geldt daarom dat elke huurder 1,25 + 3 = 4,25 punten krijgt voor de rubriek sanitair.

7. Het opschrift van onderdeel 7 komt te luiden: **7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten**

8. Onderdeel 8 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de derde alinea wordt ‘(lengte 8m en breedte 6,5m)’ vervangen door ‘(lengte 8 m en breedte 6,5 m)’.

b. In de vijfde alinea wordt ‘3,375 punt’ vervangen door ‘3,375 punten’.

c. In de zesde alinea wordt ‘7,8 punt’ telkens vervangen door ‘7,8 punten’.

d. In de laatste alinea wordt ‘2,35 punt’ vervangen door ‘2,35 punten’.

9. Onderdeel 9 wordt als volgt gewijzigd:

a. Het opschrift komt te luiden: **9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen gedeeld met meerdere adressen**

b. In de derde alinea wordt ‘beiden’ vervangen door ‘beide’.

c. In de zesde alinea wordt ‘4,75 punt’ vervangen door ‘4,75 punten’.

10. Onderdeel 10 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de tweede alinea wordt na ‘voor een parkeerplaats’ ingevoegd ‘in een gemeenschappelijke parkeerruimte’.

b. In de derde alinea wordt ‘onzelfstandige woonruimte’ vervangen door ‘onzelfstandige woningen’.

c. In de laatste alinea wordt ‘in de rubriek parkeerruimte’ vervangen door ‘in de rubriek gemeenschappelijke parkeerruimte’.

11. Onderdeel 11 komt te luiden:

11. Punten voor de WOZ-waarde

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt een andere berekeningsmethodiek om de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde om te zetten in een puntenaantal.

Voor deze berekeningsmethodiek is de gebruiksoppervlakte van belang. Dit is de oppervlakte van een verblijfsobject in gehele vierkante meters als bedoeld onder ‘kenmerken’, te vinden per woning op de officiële website van het WOZ-waardeloket. Het gaat hierbij om de gebruiksoppervlakte van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimten onderdeel van uitmaken.

Punten worden bepaald aan de hand van de gemiddelde WOZ-waarde per m^2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied. Deze gemiddelden worden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied. In de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte zijn de COROP-gebieden weergegeven alsmede de daarbij behorende gemiddelde WOZ-waarde per m^2 gebruiksoppervlakte van woningen. In deze regeling zijn twee verschillende kolommen weergegeven: één voor de gemiddelden waar nog geen nieuwe WOZ-beschikking voor is afgegeven en één voor de gemiddelden waar wel een nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. De kolommen geven op basis van de peildatum van de WOZ-beschikking weer met welk bedrag moet worden gerekend.

In afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt geen cap op de WOZ.

12. Onderdeel 13 komt te luiden:

13. Aftrekpunten

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt bij de waardering van onzelfstandige woningen dat een aantal situaties kan leiden tot minpunten.

Ter illustratie voor de werking van de aftrekpunten bij het doorkruisen van de privé-vertrekken van een huurder geldt het volgende:
- Als huurder A alleen door de privé-vertrekken van huurder B zijn binnenruimte kan bereiken waartoe hij (mede) toegang en gebruiksrecht heeft, wordt de woningwaardering van zowel huurder A als B met 4 punten verminderd.
- Als een ander (zoals de verhuurder) alleen door de privé-vertrekken van huurder A zijn binnenruimte kan bereiken waartoe hij (mede) toegang en gebruiksrecht heeft, wordt de woningwaardering van huurder A met 4 punten verminderd.
- Als huurder A alleen door de privé-vertrekken van een ander zijn binnenruimte kan bereiken waartoe hij (mede) toegang en gebruiksrecht heeft, wordt de woningwaardering van huurder A met 4 punten verminderd.

Bij het bepalen van de ruitoppervlakte van de vertrekken 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.

Bij het bepalen van het laagste raamkozijn van de privévertrekken, wordt gekeken naar alle privévertrekken waar de onzelfstandige woning uit bestaat. Van deze privévertrekken gezamenlijk wordt bepaald wat het laagste raamkozijn is. Indien dit laagste raamkozijn meer dan 1,60 m boven de vloer is, wordt een waardering van vier minpunten toegepast.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

NOTA VAN TOELICHTING

A. Algemeen deel

1. Inleiding

Dit besluit strekt tot uitvoering van drie maatregelen zoals deze zijn aangekondigd in de brieven van 10 april 2025[1] en 20 april 2026[2] over respectievelijk de weging van ontwikkelingen op de huurmarkt in relatie tot de Wet betaalbare huur (hierna: Wbh) en de optimalisatie van de Wbh. De drie maatregelen betreffen: 1) het introduceren van een WOZ-prijsopslag, 2) het schrappen van minpunten bij het volledig ontbreken van buitenruimte en 3) het beter waarderen van kleine rijksmonumenten. Daarnaast is een aantal technische wijzigingen doorgevoerd en omissies hersteld.

De afgelopen jaren is veel veranderd op de huurmarkt. Door schaarste staat het middenhuursegment al geruime tijd onder druk en treden er excessen op. Voor de invoering van de Wbh stegen huurprijzen al jaren hard, en bij een bewonerswisseling werden woningen steeds vaker in het hogere segment verhuurd, waardoor ze onbereikbaar werden voor mensen met een middeninkomen. Hierdoor werd het voor middeninkomens steeds moeilijker om een betaalbare huurwoning te vinden. Om deze ontwikkeling tegen te gaan, is door een ruime meerderheid in de Tweede Kamer gekozen voor regulering van het middensegment. Sinds 1 juli 2024 is de Wbh van kracht. Met de Wbh is de huurprijsbescherming uitgebreid naar het middensegment en zijn de maximale huurprijsgrenzen in het gereguleerde segment dwingend geworden. Tevens is met onderliggende regelgeving het Woningwaarderingsstelsel (WWS) gemoderniseerd, geobjectiveerd en vereenvoudigd. De Wbh is hard nodig om ervoor te zorgen dat woningen die kwalitatief gezien in de middenhuur thuishoren, ook voor een middenhuurprijs worden verhuurd en huurders beschermd worden tegen de excessen die optreden door de schaarste.

Toch blijft het een uitdaging om voldoende middenhuurwoningen beschikbaar te houden. Daar waar huurwoningen door de Wbh in huurprijs naar beneden moeten, heeft dit direct effect op de verhuurder. Indien een verhuurder onder de geldende regelgeving niet genoeg ruimte ziet om te blijven verhuren, ofwel door een afname van de rentabiliteit of door te weinig flexibiliteit, dan wordt het aannemelijk dat de verhuurder zijn of haar huurwoningen verkoopt (’uitpondt’) op het moment dat die vrijkomen.

De effecten van recente huurregelgeving en andere omstandigheden op de rentabiliteit van verhuur en het aanbod van huurwoningen worden daarom nauwgezet gemonitord. Uit een analyse van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening volgt dat de samenloop van verschillende beleidswijzigingen en andere factoren ertoe kan leiden dat verhuurders ervoor kiezen hun woningen uit te ponden.[3] Naast de reeds genoemde Wbh hebben ook de invoering van de opkoopbescherming, de Wet goed verhuurderschap, de Wet vaste huurcontracten (Wvh) en maatregelen binnen het fiscale domein een effect op verhuurders. Hoewel deze maatregelen afzonderlijk gericht waren op specifieke problemen, heeft de cumulatie daarvan de mogelijkheid voor verhuurders in de markt om rendabel te kunnen verhuren sterk verminderd. Ook spelen marktomstandigheden zoals hogere rentes en stijgende woningwaarden een rol in de keuze voor verhuurders om te blijven verhuren of te verkopen. Uit de cijfers van het Kadaster blijkt dat het aantal woningverkopen door investeerders is gestegen van bijna 30.000 in 2023 naar meer dan 65.000 in 2025. In totaal verkochten investeerders in 2025 ruim 40.000 huurwoningen meer dan zij aankochten. Deze cijfers wijzen op een uitpondbeweging, waarbij vooral het woningbezit van particuliere verhuurders afneemt.

Deze inzichten zijn aanleiding geweest voor het kabinet-Schoof om de ontwikkelingen op de huurmarkt te wegen en te komen tot een drietal aanpassingen aan het WWS om gericht knelpunten weg te nemen. Het kabinet-Jetten heeft er vervolgens voor gekozen om de Wbh te optimaliseren, nog voor de officiële evaluatie die uiterlijk 1 juli 2027 moet zijn afgerond. In deze optimalisatie worden onder meer de drie WWS-maatregelen uit dit besluit aangekondigd. Daarnaast zal in het kader van de optimalisatie de nieuwbouwopslag worden verlengd met vier jaar en moet het mogelijk worden voor alle studenten om een tijdelijk huurcontract aan te gaan. Deze laatste twee maatregelen worden via separate trajecten geregeld, en zijn dus geen onderdeel van dit besluit.

De gekozen WWS-maatregelen komen voort uit onderzoek en signalen van marktpartijen. Hieruit is gebleken dat de huurregelgeving met name kan knellen voor particuliere verhuurders met huurwoningen in de bestaande huurvoorraad. De gevolgen van de huurregulering zijn namelijk het sterkst voor

[1] Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.
[2] Kamerstukken II, 2025/26, 27 926, nr. 409.
[3] Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.

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

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

De optimalisatie van de Wbh is onderdeel van een breder pakket aan maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren. Dit onderwerp komt ook terug in de Taskforce Versnelling Woningbouw. Eén van de prioriteiten van deze Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat voor private investeerders en woningcorporaties. In september 2026 zal het kabinet in het Actieplan van deze Taskforce met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Verder wil het kabinet de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement nog steeds in 2028 invoeren en is in het regeerakkoord opgenomen dat de overdrachtsbelasting voor investeerders wordt verlaagd naar 7%. Het doel van dit pakket is dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen, waardoor mensen met een middeninkomen makkelijker een betaalbare huurwoning kunnen vinden. Daarnaast start binnenkort een uitgebreide evaluatie van de Wbh, welke uiterlijk 1 juli 2027 dient te zijn afgerond. Op basis hiervan wordt bepaald of er aanvullende aanpassingen nodig zijn.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

Dit besluit behelst een aantal maatregelen die wijzigingen doorvoeren in het WWS. Deze wijzigingen kunnen ervoor zorgen dat verhuurders een hogere huurprijs mogen vragen voor een huurwoning als de huurwoning geraakt wordt door de WOZ-cap, als de huurwoning geen buitenruimte heeft of als de huurwoning een klein rijksmonument is.

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

	Maatregel	*Omschrijving*
3.1	WOZ-prijsopslag	Een prijsopslag voor woningen waarop de cap op de WOZ van toepassing is. Verhuurders met woningen die geraakt worden door de zogenoemde WOZ-cap krijgen de mogelijkheid via een prijsopslag een hogere huurprijs te vragen, zonder dat de woning liberaliseert. Verhuurders met woningen in gebieden met een hoge WOZ-waarde kunnen hierdoor een huurprijs vragen die beter past bij de gewilde plek van de woning, waarbij huurders wel de huurprijsbescherming behouden. Dit bevordert de instandhouding van de gereguleerde middenhuur, ook in gebieden met hoge WOZ-waarden zoals de Randstad.
3.2	Schrappen minpunten bij ontbreken van een buitenruimte	De minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte (privé en gemeenschappelijk) zijn geschrapt. Dit bevordert de beschikbaarheid van binnenstedelijke woonruimten, omdat bij deze woningen in de regel vaker buitenruimte ontbreekt.

	Maatregel	Omschrijving
3.3	Betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten	In de rubriek 'punten uit WOZ-waarde' krijgen kleine rijksmonumenten een hogere waardering gekoppeld aan de oppervlakte van de woonruimte. De opwaardering van kleine rijksmonumenten vergroot de kans dat deze woningen beschikbaar blijven als huurwoning. Gelet op de karakteristieke kwaliteit en centrale ligging van deze woningen, biedt dit bepaalde doelgroepen (zoals eenpersoonshuishoudens) de mogelijkheid tot stedelijk wonen in een betaalbaar segment.
3.4	Overige inhoudelijke wijzigingen	• *Herinvoering minimum-WOZ-waarde*: de waarde ter berekening van de WOZ-punten dient in alle gevallen niet onder een vastgestelde minimumwaarde uit te komen; • *Correctie dubbelwaardering extra kastruimte met in- of opbouwwastafel;* • *Verduidelijking waardering wastafel buiten vertrekken en overige ruimten*: uitbreiding waardering wastafels in andere ruimten dan vertrekken en overige ruimten; • *Wijziging minimale oppervlakte parkeerplaats*: aansluiting bij de NEN 2443:2013; • *Verduidelijking waardering verwarming in kleine ruimten*: in het geval van ongekwalificeerde ruimten in het WWS; • *Aanpassing minpunten toegang gehuurde ruimten via andermans vertrek WWSO*: uitbreiding toepassingsbereik.
3.5	Overige technische wijzigingen	• *Publicatie eigenwoningwaarde Waarderingskamer: cijfers WWS-indexatie koppelen aan publicatie* Waarderingskamer in plaats van Ministerie van Financiën; • *Correctie gemiddelde wijziging eigenwoningwaarde per COROP-regio*: koppeling publicatie gemiddelde WOZ-waardestijging aan Waarderingskamer in plaats van het Centraal Bureau voor de Statistiek in WWSO; • *Correctie waardering label E in WWSZ*: in overeenstemming brengen met artikel 10d van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; • *Correctie indeling rubrieken voor WOZ-uitzonderingsregel*: tekstcorrectie overeenstemmen met vaste toelichting rubriek 11 WWSZ met tabel rubriek 11.2 WWSZ; • *Correctie rekenfout toelichting rubriek 1 WWSO*: correctie rekenfout aangaande oppervlakten en waardering; • *Tekstuele verduidelijking prijsopslagen*: in rubriek 13 van het WWSZ over het optellen van prijsopslagen; • *Correctie haakjes tabel energieprestatie*: correctie notering haakjes aangaande de energie-index (EI) voor label A++; • *Verduidelijking kenmerken verkeersruimte*: tekstuele aanpassing om te verduidelijken dat de kenmerken van een verkeersruimte cumulatief moeten worden geïnterpreteerd; • *Correctie toepassing term 'woning'*: harmonisering van de termen 'woning' en 'woonruimte', evenals correcte verwijzing naar type woning; • *Correctie instructie aangrenzende binnenruimten*: een correctie in de redenering om te kunnen concluderen of sprake is van één of twee ruimten;' • *Correctie waardering douche en bad*: hiermee worden een losse douche en los bad als zodanig gewaardeerd; • *Verduidelijking rekenregel gezamenlijke binnenruimte*: dit verduidelijkt hoe tot de waardering van gezamenlijke ruimten moet worden gekomen als verschillende ruimten verschillende aantallen huurders hebben; • *Verduidelijkingen omtrent de waardering van wastafels*: enkele tekstuele aanpassingen die het waarderen van wastafels moeten stroomlijnen; • *Invoeging slotonderdeel na rubriek 12*: De werking van de WOZ-prijsopslag is toegevoegd aan de vaste toelichting onder de gewijzigde titel 'Slotopmerking: afronding puntentotaal en werking prijsopslagen;

3. Gedetailleerde uitwerking van de maatregelen en overige wijzigingen

3.1 WOZ-prijsopslag

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

Uit eerdere analyse van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is gebleken dat het voor verhuurders die door de WOZ-cap worden geraakt vaker aantrekkelijker is om de huurwoning

te verkopen bij vertrek van de huurder in plaats van deze opnieuw te verhuren.[4] Dit hangt samen met de stijgende kosten en het grotere verschil tussen de marktwaarde van een lege woning en de verwachte huuropbrengsten/rendement bij nieuwe verhuur. Dit effect is met name zichtbaar bij particuliere verhuurders die voornamelijk woningen verhuren in stedelijke gebieden, waar de WOZ-waarden doorgaans hoger liggen. De WOZ-cap draagt daarmee bij aan de uitponding in de Randstad. Daarom is het nodig om bij de woningen die door de WOZ-cap worden geraakt meer ruimte te geven om de hoge WOZ-waarde te verdisconteren in de huurprijs.

De WOZ-waarde zorgt ervoor dat de waarde van onder meer de locatie van een huurwoning in de huurprijs verdisconteerd mag worden. Deze waarde zegt immers iets over de aantrekkelijkheid van de locatie en brengt ook kosten met zich mee voor de verhuurder, zoals in de bepaling van de onroerendezaakbelasting en hogere aanschaf- of bouwkosten. Daarom wordt als gevolg van deze wijziging de WOZ-waarde ook bij een woning waar de WOZ-cap op van toepassing is volledig meegenomen in de huurprijsbepaling. Tegelijkertijd blijft het belang dat de WOZ-cap dient – dat woningen niet enkel door een hoge WOZ-waarde liberaliseren – overeind. Per saldo wordt het aantrekkelijker om de betreffende huurwoningen te (blijven) verhuren.

Bij toepassing van de gewijzigde WOZ-cap is door deze prijsopslag een hogere huurprijs toegestaan dan de maximale huurprijsgrens die hoort bij 186 WWS-punten. De hoogte van de prijsopslag is afhankelijk van het oorspronkelijke puntentotaal, voordat de WOZ-cap ervoor zorgt dat de woning terugvalt naar 186 WWS-punten. De prijsopslag bedraagt het verschil tussen de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijstabel hoort bij het oorspronkelijke WWS-puntentotaal[5] en de maximale huurprijsgrens die hoort bij 186 WWS-punten. De woning blijft in dit geval echter 186 WWS-punten hebben, waardoor deze gereguleerd is en dus een maximale huurprijsgrens kent. De huurder behoudt dus huurprijsbescherming.

De werking van deze maatregel kan geschetst worden aan de hand van een theoretische voorbeeldwoning, die in totaal 200 WWS-punten heeft, waarvan 80 punten als gevolg van de WOZ-waarde. Omdat de woning meer dan 186 punten heeft en dus mogelijk kan liberaliseren, dient te worden gecontroleerd wat het aandeel van de WOZ-waardering in het puntentotaal is. In dit geval betreft dat meer dan 33 procent. Op basis van dat percentage is de WOZ-cap van toepassing en valt de huurwoning terug naar de liberalisatiegrens, op 186 WWS-punten. Bij dat puntentotaal behoort een maximale huurprijsgrens van € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). De woning is met 186 WWS-punten gereguleerd. Door de wijziging mag het bedrag behorende bij de 14 WWS-punten die door de WOZ-cap in mindering zijn gebracht, wel via de prijsopslag in de huurprijs verwerkt worden, volgens de WWS-prijzentabel. Bij het oorspronkelijke puntentotaal van 200 hoort op grond van de bestaande prijzentabel een maximale huurprijsgrens van € 1.324,18 per maand (prijspeil 2026). Daarmee geldt voor deze voorbeeldwoning een prijsopslag van € 96,11 en mag een huurprijs van maximaal € 1.324,18 per maand worden gevraagd.

Door deze maatregel vinden geen liberalisaties plaats. Wel heeft de maatregel een effect op de hoogte van gereguleerde huurprijzen. In Nederland worden door de WOZ-cap naar schatting circa 38.000 woningen gelimiteerd in de huurprijs. Deze woningen blijven door deze maatregel middenhuurwoningen, maar komen in aanmerking voor de WOZ-prijsopslag. Circa twee derde van deze 38.000 woningen is in bezit van private verhuurders. Een derde is in bezit van corporaties, die vaker dan andere verhuurders een lagere huur hanteren dan maximaal is toegestaan in het WWS. Daarom wordt voor het bepalen van de huurprijseffecten het bereik van deze maatregel geschat op ruim 25.000 private huurwoningen die door de WOZ-cap geraakt worden. Hiervan bevinden circa 15.000 huurwoningen zich in Amsterdam, circa 5.000 in de rest van de G4 en circa 6.000 op andere plekken in Nederland.

Het effect op de huurprijzen van deze woningen verschilt per woning, afhankelijk van het aantal WWS-punten dat de woning had vóór toepassing van de WOZ-cap. Woningen die nu door de WOZ-cap geraakt worden vallen terug naar 186 WWS-punten en kennen in de regel een maximale huurprijsgrens van € 1.228,07.[6] Met toepassing van de WOZ-prijsopslag mag van deze circa 25.000 private huurwoningen voor circa 13.000 woningen een huurprijs worden gevraagd tot ca. € 1.200, voor circa 8.000 woningen een huurprijs tussen de ca. € 1.200 en € 1.300 en voor circa 5.000 woningen een huurprijs daarboven.[7]

---

[4] Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.
[5] De tabel met maximale huurprijzengrenzen in Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte noemt immers maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen met een puntentotaal tot en met 250 punten, ook al geldt er boven de 186 punten in de praktijk geen maximale huurprijsgrens vanwege liberalisatie van de woning.
[6] Prijspeil 2026, exclusief eventuele prijsopslagen.
[7] Deze effecten betreffen een indicatieve inschatting op basis van het WoON2024.

3.2 Schrappen minpunten bij het ontbreken van een buitenruimte

Het WWS kent waarderingspunten toe voor de buitenruimte (privé of gedeeld) die bij een huurwoning hoort, afhankelijk van de grootte daarvan en gelet op het woongenot dat de huurder hieraan ontleent. Tegelijkertijd kende het WWSZ vijf minpunten toe aan zelfstandige huurwoningen zonder enige vorm van buitenruimte (privé of gedeeld). Particuliere verhuurders verhuren relatief vaak woningen in stedelijke gebieden in de bestaande bouw, waar het niet altijd mogelijk is buitenruimte te realiseren. Daarmee zijn deze minpunten vaker van toepassing op de huurwoningen van particuliere verhuurders en leiden zij vaker tot een verslechtering van de rentabiliteit van de huurwoning. Om te borgen dat juist deze woningen in de bestaande bouw in stedelijke gebieden behouden worden voor de huurvoorraad, zijn de minpunten voor het geheel ontbreken van buitenruimte afgeschaft. Door afschaffing van deze vijf minpunten stijgt de maximale huurprijsgrens van een huurwoning zonder enige vorm van buitenruimte met ongeveer € 34,–.

Deze wijziging zorgt ervoor dat de huurwoningen zonder enige vorm van buitenruimte vaker voor de huurvoorraad behouden kunnen worden. Tegelijkertijd wordt het hebben van een buitenruimte (privé of gedeeld) nog steeds gestimuleerd door hieraan WWS-punten en dus een hogere maximale huurprijsgrens toe te blijven kennen. Er blijft dus een prikkel bestaan om buitenruimten te realiseren. Deze waardering is sinds 1 juli 2024 verzwaard met het Besluit betaalbare huur (hierna: Bbh). In het Bbh zijn tevens de minpunten voor het ontbreken van privé buitenruimte voor woningen waar wel sprake is van gemeenschappelijke buitenruimte geschrapt. Het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van enige vorm van buitenruimte is dan ook in lijn met het bredere beleid op dit punt. Door de waardering van buitenruimte blijft het investeren in buitenruimte gestimuleerd, zonder dat woningen zonder buitenruimte door de toe te kennen minpunten een lagere maximale huurprijsgrens kennen. Tevens is het realiseren van een (gemeenschappelijke) buitenruimte een vereiste bij nieuwbouw.[8]

De omvang van het aantal huurwoningen dat geen enkele vorm van buitenruimte (privé of gedeeld) heeft, kan niet goed geschat worden.

3.3 Locatiewaardering kleine rijksmonumenten

Rijksmonumenten hebben in een stad een bijzondere gewildheid en daarmee een unieke karakteristieke kwaliteit. De monumentensector geeft hierbij aan dat de gewildheid van de woonvorm ‘een klein rijksmonument’ en de vaak gunstige locatie niet in verhouding staan tot de gereguleerde huurprijs die gevraagd mag worden op grond van het WWS.
Vooraf aan 1 juli 2024 werd de gewildheid van het wonen in een rijksmonument en de instandhouding, renovatie en verduurzaming gecombineerd gewaardeerd met vijftig WWS-punten. Dit zorgde bij kleine rijksmonumenten voor een aanzienlijke opwaardering van de maximale huurprijsgrens, aangezien de vijftig WWS-punten werden toegekend ongeacht de grootte van de woning. De WWS-puntenopslag is komen te vervallen met de inwerkingtreding van het Bbh en is vervangen door een prijsopslag van 35 procent voor instandhouding, renovatie en verduurzaming van rijksmonumenten.[9]

Hoewel de instandhouding, renovatie en verduurzaming van een klein rijksmonument terugkomen in de huidige prijsopslag, komen de gewildheid door het rijksmonumentale karakter en de gunstige locatie van een klein rijksmonument onvoldoende terug in de kwaliteitswaardering in de WWS-puntentabel. Een rijksmonument onderscheid zich doorgaans van de rest van de omgeving, waarmee deze ‘waardering’ niet voldoende terug te zien is in de WOZ-waarde van de woonruimte. De oppervlakte van de woonruimte binnen het rijksmonument is dan wel beperkt, maar de woning is nog steeds zeer gewild, bijvoorbeeld voor kleinere huishoudens die centraal willen wonen in een karakteristieke en authentieke woning (zoals een hofjeswoning). Een klein oppervlak wordt hiermee niet als hinderlijk ervaren, maar zorgt wel voor een beperking in de kwaliteitswaardering en dus de maximale huurprijsgrens. Door de lagere maximale huurprijsgrens staat het concept van het huren van een klein rijksmonument onder druk.

Grotere rijksmonumenten ondervinden niet hetzelfde probleem, omdat het grotere oppervlak van deze woningen zorgt voor een voldoende waardering in de rubriek punten uit WOZ-waarde in het WWS. Om het verhuren van een klein rijksmonument als haalbare businesscase te verstevigen, is het wenselijk dat de gewildheid en locatie daarvan beter gewaardeerd worden in het WWS, als kwaliteitskenmerk van de woning. Dit besluit voegt daarom een opwaardering in de rubriek ‘punten uit

[8] Op basis van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
[9] Deze maximale huurprijsopslag van 35 procent geldt voor rijksmonumenten waarvoor de huurovereenkomst is getekend op of na 1 juli 2024. Voor huurovereenkomsten getekend vóór 1 juli 2024 geldt nog een puntenopslag ter hoogte van 50 WWS-punten.

WOZ-waarde' toe aan het WWSZ, specifiek gekoppeld aan de oppervlakte van een klein rijksmonument. Bij de waardering van de WOZ leidt dat tot een uitzonderingsregel, die hetzelfde werkt als de geldende uitzonderingsregel van categorie 11.2 (nieuwbouw met 110 punten krijgt in elk geval minimaal 40 punten), of de uitzondering bij categorie 11.1 met de WOZ-waardering van kleine woningen in COROP Amsterdam of Utrecht.

Voor deze maatregel wordt als klein rijksmonument gezien een huurwoning met een oppervlakte tot 40 vierkante meter. De oppervlakte van 40 vierkante meter sluit in afbakening aan bij categorie 11.1 (de kleine nieuwbouwwoningen in COROP Amsterdam of Utrecht) en per 1 januari 2025 vervallen energielabeltabel voor kleine woningen. In de praktijk komt dit vanwege afronding neer op een rijksmonumentale huurwoning van maximaal 39,49 m^2.[10] Daarmee valt het puntenaantal uit deze rubriek hoger uit bij kleine rijksmonumenten. De WOZ-waarde van kleine rijksmonumenten wordt hier namelijk gedeeld door € 233, in plaats van € 268 (peiljaar 2026). Per vierkante meter ontstaat hier een circa dertien procent zwaardere waardering van de punten uit WOZ-waarde voor de kleine rijksmonumenten ten opzichte van de reguliere rekenregels.

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

Het effect op het puntenaantal uit deze rubriek wordt in geschetst in de tabel op de volgende pagina. Voor de geschetste effecten wordt uitgegaan van een fictieve woonruimte met een WOZ-waarde van € 276.500 (peildatum 1 januari 2025)[11]. Het eerste deel van de puntenberekening volgens rubriek 11 blijft ongewijzigd, maar is voor de volledigheid toegevoegd. Deel twee (tabel 2) van de berekening ziet op het verschil in punten dat vergeleken met de huidige waardering telkens neerkomt op circa 13 procent.[12] Er is ook sprake van een beperkt drop-off-effect, waarbij woningen met oppervlakten net buiten de reikwijdte van de uitzondering ten opzichte van kleinere woningen op basis van WOZ-waarde en oppervlakte slechter gewaardeerd worden.[13] Het is echter niet gezegd dat deze woningen in hun geheel daadwerkelijk lager gewaardeerd worden, gezien dit ook afhangt van de WOZ-waarde en alle andere overige elementen in het WWS.

Tabel 1

Deel 1			
Peildatum 1-1-2025	**WOZ-waarde**	**Deelbedrag**	**WWS-punten**
Waardering onder 11.1	276.500 euro	16.954 euro	16,30883356

Tabel 2

Deel 2				
Peildatum 1-1-2025	**Vierkante meters**	**WWS-punten**	**WWS-punten**	**Verschil**
Deelbedragen (in euro's)		268 (vorig)	233 (gewijzigd)	
	20	51,6	59,3	7,7

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

[11] De waarde in de versie van de toelichting die ter voorhang is aangeboden in 2025 zijn bijgesteld aan de hand van de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde in 2025 volgens de Waarderingskamer (+10,6%).

[12] Werkelijke getallen worden tot meer cijfers achter de komma berekend dan hier weergeven.

[13] Het drop-off-effect direct voorbij de reikwijdte van de uitzondering is 4,7 WWS-punt (39 naar 40 vierkante meter). Dit kan worden berekend door de berekening met het reguliere deelbedrag uit de WOZ-rubriek te vergelijken met het deelbedrag voor kleine rijksmonumenten Gestapeld met de 35 procent maximale huurprijsopslag komt dit neer op ongeveer 30 euro per maand. Hierbij is rekening gehouden met de toegenomen WWS-waardering ten gevolge van het grotere oppervlak van de woonruimte, maar niet met de naar verwachting hogere WOZ-waarde bij een grotere woning.

Deel 2				
Peildatum 1-1-2025	**Vierkante meters**	**WWS-punten**	**WWS-punten**	**Verschil**
	25	41,3	47,5	6,2
	30	34,4	39,6	5,2
	35	29,5	33,9	4,4
	39	26,5	30,5	4,0
Buiten reikwijdte (drop-off-effect)	40	25,8	N.v.t.	N.v.t.

In onderstaande tabel wordt het effect op de huurprijs die maximaal mag worden gevraagd geschetst. In kolom C zijn de puntenverschillen uit tabel 2 hierboven weergeven. Deze worden bij de puntenaantallen in rij 2 van onderstaande tabel toegevoegd en vermeerderd met de prijsopslag voor rijksmonumenten van 35 procent om tot de huurprijs te komen die maximaal voor deze woonruimte mag worden gevraagd.[14]

Tabel 3

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
WWS-punten			**40**	**50**	**66**	**83**	**98**	**113**	**128**	**143**
Oude max. huurprijs (incl. prijsopslag)			€ 338	€ 422	€ 557	€ 703	€ 842	€ 981	€ 1.120	€ 1.259
Nieuwe max. huurprijs	20m^2	7,7	€ 405	€ 490	€ 625	€ 777	€ 916	€ 1.055	€ 1.194	€ 1.343
	25m^2	6,2	€ 389	€ 473	€ 608	€ 759	€ 898	€ 1.037	€ 1.176	€ 1.334
	30m^2	5,2	€ 380	€ 464	€ 600	€ 750	€ 889	€ 1.028	€ 1.167	€ 1.315
	35m^2	4,4[1]	€ 372	€ 456	€ 591	€ 740	€ 879	€ 1.018	€ 1.157	€ 1.296
	39m^2	4,0	€ 372	€ 456	€ 591	€ 740	€ 879	€ 1.018	€ 1.157	€ 1.296

[1] Vanwege een afronding naar beneden is het effect bij 35m^2 hetzelfde als bij 39m^2.

Naarmate de oppervlakte van de woonruimte toeneemt, wordt de huurprijs minder opgewaardeerd ten opzichte van de oude situatie (alleen prijsopslag) bij eenzelfde puntenaantal. In de praktijk zal dit niet voorkomen, omdat een hoger oppervlak ook tot een hoger puntenaantal leidt in rubriek 1 en 2 van het WWS (de oppervlakterubrieken). Rekening houdend met een toenemende oppervlakte zullen woningen sneller diagonale sprongen naar rechtsonder maken in tabel 3. In den brede kan uitgegaan worden van een effect op de maximaal te vragen huurprijs van tussen de € 34 en € 85 per maand. Hierbij is het effect meegenomen van de 35 procent maximale huurprijsopslag, waar kleine rijksmonumenten voor in aanmerking komen.

Bijvoorbeeld, een rijksmonumentale woning met 83 punten met een WOZ-waarde van 276.500, heeft nu een maximale WWS-huurprijs van € 703,30 (inclusief 35% prijsopslag voor rijksmonumenten). Als deze woning 30m^2 zou zijn, krijgt deze woning 5,2 WWS-punten erbij. Dit resulteert in een afgerond puntenaantal van 88 WWS-punten, dat vermeerderd met 35% door de maximale huurprijsopslag voor rijksmonumenten gelijk staat aan € 749,64. De maximale WWS-huurprijsgrens ligt hiermee circa € 46 hoger.

In de WWS-tabel worden in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) per onderdeel twee waarden aangehouden, gekoppeld aan twee peildata. Met betrekking tot deze wijziging is het meest recente bedrag voor 2026 (€ 268; peildatum 1 januari 2025) voor kleine rijksmonumenten aangepast naar € 233. In het geval een eigenaar nog niet een recente WOZ-beschikking heeft ontvangen, moet uitgegaan worden van de meest recente WOZ-beschikking daarvoor, dus die van een jaar eerder (2025; peildatum 1 januari 2024). Het is hierbij dan nodig dat ook een deelbedrag beschikbaar is van het bijpassende jaar. Voor deze indexering is volgens rubriek 11.4 (indexering) gebruik gemaakt van de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarde,[15] die tussen de deelbedragen van toepassing op

[14] De geschetste effecten op de maximale huurprijsgrens in tabel 3 zijn bij benadering: door de stapgrote van 5 vierkante meter bij tabel 2 en de stapgrootte van circa 100 euro op de maximale huurprijsgrens en een variërend puntenaantal in rij 2 van tabel 3, kan het effect op de maximale huurprijsgrens tussen de geschetste bedragen liggen. Bovendien wordt uitgegaan van een WOZ-waarde van 276.500 euro. Als de verhouding tussen oppervlakte en WOZ-waarde verandert, verschuiven de maximale huurprijsgrenzen mee. Dat kan in beide richtingen.

[15] De gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Bhw, bijlage I, onder A, rubriek 11.4).

2025 en 2026 is vastgesteld op 10,6 procent. Hiermee is de waarde die aangehouden moet worden voor 2025 (peildatum 1 januari 2024) vastgesteld op € 221. Toekomstige waarden komen volgens de indexeringsregels in rubriek 11.4 tot stand.

Uit overleg met de monumentensector blijkt dat een aanzienlijk deel van de hofjeswoningen in Nederland voor maximaal tussen de € 600 en € 700 (kale huurprijs) wordt verhuurd. Dat komt in Q1 2025 neer op 98 à 113 WWS-punten. Ook heeft de sector bevestigd dat een oppervlakte tot 40 m^2 gezien wordt als een kleine monumentenwoning. Omdat een oppervlakte, hoewel indicatief, niet allesbepalend is voor het puntenaantal van een woonruimte, is niet exact vast te stellen op hoeveel woningen deze maatregel effect heeft. Bij het Landelijk Hofjesberaad zijn circa 5.000 woningen aangesloten, waarvan een aanzienlijk deel een rijksmonument is. Daarnaast kan aangenomen worden dat onder de circa 16.000 verhuurde rijksmonumenten[16] in Nederland (waaronder ook de rijksmonumentale hofjeswoningen) een deel van de grotere rijksmonumenten gesplitst verhuurd wordt. Een geschatte bandbreedte van tussen de 4.000 en 10.000 huurwoningen is daarom aannemelijk.

3.4 Overige inhoudelijke wijzigingen

De overige inhoudelijke wijzigingen betreffen wijzigingen van beperkte omvang, waarbij het vooral om correcties en verduidelijkingen gaat. Deze wijzigingen kunnen desondanks impact hebben op de puntenwaardering van een woonruimte en zijn dus niet te kwalificeren als ‘technisch’.

3.4.1 Herinvoering minimum WOZ-waarde in WWS

Met de inwerkingtreding van het Bbh is onbedoeld de minimum WOZ-waarde in het WWSZ als absolute ondergrens vervallen. Dit kan bij huurwoningen met WOZ-waarden onder de circa € 85.000 gevolgen hebben gehad voor de maximale huurprijsgrens, omdat zij mogelijk minder punten toegekend hebben gekregen in rubriek 11 (punten uit WOZ) in het WWSZ. Met deze wijziging is de minimum WOZ-waarde in het WWSZ heringevoerd.

Door het vervallen van de minimum WOZ-waarde kan een negatief huurprijseffect zijn opgetreden bij woningen met WOZ-waarden onder de circa € 85.000 euro.[17] Dit gaat vooral om studio’s, flexwoningen en andere zeer kleine woningen. Het mogelijke negatieve huurprijseffect raakt zowel woningen in de bestaande huurvoorraad als nieuw te bouwen woningen.

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

Vóór inwerkingtreding van het Bbh per 1 juli 2024 kon de gemeente weliswaar een WOZ-beschikking afgeven die onder de € 85.000 (2026) lag, maar werd voor de waardering in het WWS de hogere absolute ondergrens gehanteerd voor het bepalen van de maximale huurprijsgrens. Sinds de inwerkingtreding van het Bbh is hierover onduidelijkheid ontstaan. Rubriek 11 kon zo geïnterpreteerd worden, dat alleen kan worden uitgegaan van de minimum WOZ-waarde wanneer de WOZ-waarde ontbreekt en de verhuurder niet kiest voor de mogelijkheid een taxatierapport te gebruiken.

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

Het theoretische risico van het vervallen van de minimum WOZ-waarde wordt geschetst aan de hand van onderstaande tabel. Hierbij worden de bedragen gebruikt van peildatum 1-1-2025 (opgenomen in een WOZ-beschikking voor 2026) en wordt uitgegaan van een woning van 30 m^2. De oppervlakte van de woning was vrijwel niet van invloed op het procentuele puntenverlies wat mogelijk geleden werd. Bij een woning van 20 m^2 kon dus procentueel evenveel verlies worden geleden op de punten uit WOZ-waarde.

[16] ABF Research 2023.
[17] Minimum WOZ-waarde WWS, peildatum 1 januari 2026.

Geïsoleerd effect vervallen minimum WOZ-waarde o.b.v. 30 vierkante meter[1]

WOZ-waarde	Punten uit rubriek WOZ	Afgerond	Puntenverlies t.o.v. min. waarde	Percentage verlies t.o.v. min. waarde	Effect in euro op maximale huurprijsgrens[2]
85.806	15,73	15,75	0	0%	0
70.000	12,84	12,75	3	19%	– 20
60.000	11,00	11,00	4,75	30%	– 32
50.000	9,17	9,25	6,5	41%	– 44
40.000	7,33	7,25	8,5	54%	– 57
30.000	5,50	5,50	10,25	65%	– 69
20.000	3,67	3,75	12,00	76%	– 80
10.000	1,83	1,75	14,00	89%	– 94

[1] Het gaat hierbij om huurwoningen waarop de reguliere deelbedragen uit rubriek 11 van toepassing zijn.
[2] Bedragen bij benadering en in euro's. Het exacte bedrag hangt af van het totale puntenaantal van de woning.

Wat betreft de bestaande voorraad zijn in Nederland 25.000 bewoonde huurwoningen met een WOZ-waarde lager dan de minimum WOZ-waarde in 2025 van € 78.000. Hiervan bevinden zich ruim 10.000 woningen rond de € 77.000 en circa 6.700 woningen onder de € 39.000.[18] Deze 25.000 woningen werden tot 1 juli 2024 door de minimum WOZ-waarde in het WWS altijd vastgehouden op een minimale puntenwaardering voortkomende uit de minimum WOZ-waarde.

3.4.2 Correctie dubbelwaardering extra kastruimte met in- of opbouwwastafel

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

3.4.3 Verduidelijking waardering wastafel buiten vertrekken en overige ruimten

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

3.4.4 Wijziging minimale oppervlakte parkeerplaats

In het WWS gold een minimale oppervlakte voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen, om ervoor te zorgen dat een parkeerplek voldoende ruimte biedt om een personenauto te kunnen parkeren. Deze minimale oppervlakte bedroeg 12 m^2. Uit toepassing van de NEN 2443:2013, een kwaliteitsnorm ten aanzien van het ontwikkelen van parkeerplekken, blijkt echter dat een parkeerplaats in bepaalde situaties kleiner mag zijn dan 12 m^2. Zo moet een parkeerplek in een niet-openbare parkeergarage en stallinggarage volgens de NEN 2443:2013 tenminste 11,5 m^2 zijn. Daarom is de minimale oppervlakte van 12 m^2 losgelaten. Hiermee kunnen parkeerplaatsen eerder redelijkerwijs voldoen aan de minimumvereisten voor waardering uit het WWS. De minimale oppervlakte van 12 m^2 hing bovendien samen met de praktijk waarbij voor het berekenen van de punten in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) een fictieve oppervlakte werd aangehouden van 12 m^2 per type I-parkeerplaats. Daarom is

[18] Op basis van WoON2024.

ook rubriek 11 aangepast, zodat bij het berekenen van de punten uit WOZ-waarde alsnog gebruik kan worden gemaakt van een fictieve oppervlakte per type I-parkeerplaats.

3.4.5 Verduidelijking waardering verwarming in kleine ruimten

In het geval van een functionele ruimte van kleiner dan 2m^2, waarbij deze niet als vertrek, overige ruimte of verkeersruimte wordt gewaardeerd, is het onduidelijk of verwarming in deze ruimte voor waardering in aanmerking komt. Dit terwijl een verwarming binnen een toiletruimte wel als toegevoegde woningkwaliteit gezien kan worden. Per verwarmde binnenruimte, niet zijnde een vertrek, wordt daarom, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van één punt toegepast. Hierbij geldt dat verwarming in andere binnenruimten dan vertrekken alleen voor waardering in aanmerking komt als deze binnenruimten beschikken over een begaanbare vloer, als deze ruimten toegankelijk zijn en als de ruimte tussen de vloer en het plafond ten minste 1,50 m hoog is. Ook moet de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoren. Er geldt een maximum van vier punten. Voorgesteld wordt om dezelfde waardering als de verwarming van een overige ruimte toe te passen, één punt.

3.4.6 Aanpassing minpunten toegang gehuurde ruimten via andermans vertrek WWSO

In het huidige WWSO zijn vier minpunten opgenomen voor de waardering van een onzelfstandige woonruimte als de huurder alleen in zijn hoofdverblijf of bij zijn sanitaire voorzieningen kan komen middels het doorkruisen van een woon- of slaapvertrek van een verhuurder. Dit is bedoeld voor gevallen van hospitaverhuur waarbij de hospitahuurder alleen bij het eigen gehuurde vertrek of sanitair kan komen als hij door bijvoorbeeld het woonvertrek of slaapvertrek van de verhuurder heen gaat. Het gaat daarbij om vertrekken waarvan de verhuurder exclusief toegang en gebruiksrecht heeft. Omdat hetzelfde nadeel ervaren kan worden in het geval het gaat om een vertrek van een huurder die niet tot het huishouden van de huurder behoort, wordt voorgesteld het toepassingsbereik van deze minpunten te verbreden. Het toepassingsbereik van deze minpunten is op vier manieren uitgebreid:

1. De minpunten gelden ook voor de omgekeerde situatie, dus de situatie dat een ander door de privévertrekken van de huurder moet om ruimtes te bereiken waartoe hij of zij toegang en gebruiksrecht heeft.
2. De term ‘verhuurder’ is vervangen door ‘ander’. Het is namelijk irrelevant voor het woongenot van de huurder of hij/zij voor het bereiken van de gehuurde ruimtes door ruimtes van de verhuurder moet of door ruimtes van een ander (zoals een andere huurder) (en andersom).
3. De term ‘woon- en slaapvertrekken’ is vervangen door ‘privévertrekken’. De term ‘woon- en slaapvertrekken’ komt namelijk verder niet voor in het WWSO. Van belang is dat het gaat om het doorkruisen van een privévertrek, ongeacht hoe dit privévertrek wordt gebruikt door de huurder/de ander.
4. De term ‘deel van de woning en/of sanitair’ is vervangen door ‘binnenruimten waartoe de huurder/ander (mede) toegang en gebruiksrecht heeft’ om aan te sluiten bij de gebruikelijke terminologie binnen het WWSO.

Deze verbreding is een betere afspiegeling van de verschillende situaties van ongemak die een huurder kan ervaren wanneer hij door andermans privé-vertrekken het eigen gehuurde wil bereiken, of een ander zijn privé-vertrekken moet doorkruisen. Deze maatregel sluit zo beter aan bij de hedendaagse standaarden van privacy die een huurder mag verwachten. Ook sluit deze aanpassing aan bij de bedoeling van deze minpunten vooraf aan de inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur (1 juli 2024).

3.5 Overige technische wijzigingen

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

3.5.1 Publicatie eigenwoningwaarde Waarderingskamer

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

Jaarlijks bepaalt de Staatssecretaris van Financiën deze factor iw na opgave door de Waarderingskamer van de gemiddelde wijziging van de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildata 1 januari jaar t-1 en 1 januari jaar t bij de jaarlijkse vaststelling van de bijstellingsregeling directe

belastingen.[19] De indexering direct laten aansluiten op de opgave van de Waarderingskamer zorgt ervoor dat het formele besluit tot indexering sneller kan worden genomen: er hoeft niet eerst op besluitvorming van de Staatssecretaris van Financiën te worden gewacht. In de praktijk komt dit op hetzelfde percentage neer, maar dit bespoedigt de bekendmaking van de nieuwe indexatiecijfers ten behoeve van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw).

3.5.2 Correctie gemiddelde wijziging eigenwoningwaarde per COROP-regio

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

3.5.3 Correctie waardering energielabel E in WWSZ

In het Bbh is op 1 juli 2024 per abuis een incorrecte waardering van het energielabel E in rubriek 4 in werking getreden. Middels amendement De Hoop c.s.[20] bij de Wbh is de regering in artikel 10d van de Uhw de instructie gegeven om bij amvb de waardering van energielabel E in het WWSZ aan te passen naar -4 punten. Doordat dit energielabel per abuis in het WWSZ gewaardeerd is met -5 punten, bestaat er een discrepantie tussen hogere regelgeving (Uhw) en lagere regelgeving (Bhw). Het is daarom noodzakelijk de lagere regelgeving in overeenstemming te brengen met de hogere.

3.5.4 Correctie indeling rubrieken voor WOZ-uitzonderingsregel

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

3.5.5 Correctie rekenfout toelichting rubriek 1 WWSO

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

3.5.6 Tekstuele verduidelijking prijsopslagen

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

3.5.7 Correctie haakjes tabel energieprestatie WWS

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

[19] Laatstelijk met de Bijstellingsregeling directe belastingen 2025 (Scrt. 2024, 38492).
[20] Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 54.

3.5.8 Verduidelijking kenmerken verkeersruimte

In het huidige WWS worden in rubriek 2 enkele kenmerken van een verkeersruimten geformuleerd. Deze kenmerken zijn opgeschreven met de bedoeling dat zij cumulatief dienen te gelden om een verkeersruimte te duiden. De huidige opsomming kan ook gelezen worden alsof slechts één van de twee dient te gelden. Om de cumulatieve aard te verduidelijken wordt een tekstuele aanpassing doorgevoerd.

3.5.9 Correctie toepassing term 'woning'

In artikel 2 en artikel 8a van het Bhw wordt met enige regelmaat gesproken van 'woonruimte' waar 'woning' bedoeld wordt. Bovendien is niet altijd duidelijk of naast een zelfstandige woning ook een onzelfstandige woning, een woonwagen of een standplaats bedoeld wordt. Dit is verduidelijkt.

3.5.10 Correctie instructie aangrenzende binnenruimten

Onder de inleiding van de vaste toelichting van het WWS voor zelfstandige woningen (bijlage I onder A), wordt omschreven hoe met aangrenzende vertrekken of overige ruimten moet worden omgegaan die al dan niet één vertrek of overige ruimte vormen. Echter, het is logischer om bij de waardering van een woning eerst te bepalen welke binnenruimten als één ruimte tellen, voordat die ruimte gekwalificeerd (en gewaardeerd) wordt als vertrek of overige ruimte. Dit komt ook overeen met de plaats van deze instructie in de vaste toelichting, namelijk in de inleiding, nog voordat de kenmerken van een vertrek of overige ruimte worden toegelicht. Om onduidelijkheid te voorkomen, is daarom benadrukt dat de instructie in het algemeen gaat over aangrenzende binnenruimten. De inhoudelijke regels over wanneer twee aangrenzende ruimten voor het WWSZ als één binnenruimte gelden zijn niet gewijzigd.

3.5.11 Correctie waardering douche en bad

De zin 'Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van zeven punten', is geschrapt uit onderdeel 6.1 van de vaste toelichting op het WWS zelfstandig, omdat deze constatering niet klopt. Als in de badruimte afzonderlijk een bad en een douche zijn aangebracht, geldt volgens de tabel een waardering van tien punten (zes punten voor het bad en vier punten voor de douche). Dit volgt uit de waarderingstabel. Een douche/bad-combinatie wordt niet met tien punten gewaardeerd, maar zoals uit de waarderingstabel volgt met zeven punten.

3.5.12 Verduidelijking rekenregel gezamenlijke buitenruimte

In de vaste toelichting bij rubriek 8 staat hoe moet worden omgegaan met gemeenschappelijke buitenruimten, die worden gedeeld door meerdere adressen. Voor het afronden wordt gebruik gemaakt van dezelfde methodiek als beschreven bij rubrieken 1 en 2 (oppervlakte van vertrekken en overige ruimten). Die methodiek houdt in dat de oppervlakte per ruimte wordt afgerond op twee decimalen. Vervolgens wordt gesaldeerd en dit resultaat wordt afgerond op hele m^2. Daarna wordt gewaardeerd. Specifiek voor de gemeenschappelijke buitenruimten geldt dat het puntenaantal wordt gedeeld door het aantal adressen dat toegang heeft tot die gebruiksruimte.

Echter, deze regels bieden geen uitsluitsel voor de situatie dat er meerdere gemeenschappelijke buitenruimten zijn, die worden gedeeld door een verschillend aantal adressen. Het is dan niet mogelijk om de oppervlakte van alle buitenruimten bij elkaar op te tellen en af te ronden op hele m^2, omdat later in de berekening door een verschillend aantal adressen gedeeld moet worden.

Om deze reden is in de vaste toelichting een verduidelijkende rekenregel toegevoegd, namelijk dat enkel de oppervlakten van buitenruimten die gedeeld worden door eenzelfde aantal adressen bij elkaar worden opgeteld en worden afgerond op hele m^2.
Ter verduidelijking is een tweede rekenvoorbeeld aan de vaste toelichting toegevoegd. Als gevolg hiervan is het rekenvoorbeeld dat al in rubriek 8 was opgenomen 'voorbeeld 1' genoemd.

Het alternatief voor deze verduidelijkende rekenregel is eerst de oppervlakten per adres in het totaal aan verschillende gedeelde buitenruimten te bepalen alvorens deze te waarderen. Dit levert een complexere, en daarmee foutgevoeligere, wijze op van waarderen. Bovendien gaat dit in tegen de algemene tendens in het WWS eerst gezamenlijke elementen te waarderen en daarna pas onder te verdelen.

3.5.13 Verduidelijkingen omtrent de waardering van wastafels

In de vaste toelichting is een aantal wijzigingen aangebracht, die samenhangen met de waardering van wastafels. Zo stond in de vaste toelichting dat een bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht,

een bidet of lavet niet meetellen als wastafel, douche of bad. Bedoeld werd dat deze voorzieningen niet meetellen als wastafel. Uiteraard kan een bad wel gewaardeerd worden als bad. Met deze wijziging is die verschrijving hersteld.

Daarnaast staat in de vaste toelichting bij rubriek 5 dat een spoelbak in de keuken niet los gewaardeerd wordt als wastafel. Het is niet ondenkbaar dat er in de keuken een losse spoelbak is, die zich niet in het aanrechtblad bevindt. Ook deze spoelbak wordt niet gewaardeerd als wastafel in rubriek 6. Het aanbrengen van de haakjes bij keuken(aanrecht) verduidelijkt dit.

Tot slot is toegevoegd dat een wastafel alleen wordt gewaardeerd als deze zich bevindt in een binnen- of buitenruimte met een begaanbare ondergrond en een hoogte van tenminste 1,50 m. Met begaanbare ondergrond wordt bedoeld dat de huurder de binnen- of buitenruimte moet kunnen betreden. Er gelden geen eisen voor het soort ondergrond (bijvoorbeeld tegels in een buitenruimte). Dit is een aanvulling op 3.4.3, waarin wordt toegelicht dat wastafels in alle

3.5.14 Invoeging slotonderdeel na rubriek 12

Na rubriek 12 wordt een nieuw onderdeel ingevoerd genaamd 'Slotopmerking: afronding puntentotaal en werking prijsopslagen'. In dit onderdeel worden de huidige uitleggen over het komen tot een puntentotaal en de werking van de maximale huurprijsopslagen opgenomen. Eveneens wordt hierin een nieuwe uitleg opgenomen over de werking van de WOZ-prijsopslag zoals omschreven onder 3.1.

4. Verhouding tot hoger recht

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

In het algemeen heeft huurprijsregulering gevolgen voor het eigendom van de verhuurder, aangezien de regulering het verwachte rendement kan beïnvloeden. In de memorie van toelichting bij de Wbh[21] en in de nota van toelichting bij het Bbh[22] is uitgebreid ingegaan op de regulering van het eigendomsrecht door de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het WWS. Daar is beargumenteerd dat deze inmenging gerechtvaardigd kan worden met het oog op het algemeen belang.

Als gevolg van de maatregelen in dit besluit wordt die regulering van het eigendomsrecht van de verhuurder juist minder ingrijpend. Zo kunnen de wijzigingen in het WWS leiden tot een hogere waardering in rubriek 8 en 11 en is er een nieuwe prijsopslag geïntroduceerd. Dit beperkt de mate waarin het eigendom van de verhuurder wordt gereguleerd en daarmee dus ook de inmenging in het eigendomsrecht.

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

Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. In artikel 15, tweede lid, van de Dienstenrichtlijn staan een aantal beperkingen genoemd, zoals het opleggen van minimum- en/of maximumtarieven waaraan de dienstverlener zich moet houden (onderdeel g). Een dergelijke beperking is enkel toegestaan wanneer is voldaan aan de eisen uit artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn (discriminatieverbod, noodzakelijkheid en evenredigheid). In de memorie van toelichting bij de Wbh is beschreven waarom de middenhuurregulering en het dwingend maken van het WWS voldoen aan deze eisen.[23] Met dit besluit worden maatregelen genomen die voor woningen kunnen leiden tot een hogere maximale huurprijsgrens. De verhuurder heeft dan meer ruimte om de vergoeding voor de dienst (de verhuur) met de huurder overeen te komen. Hoewel nog steeds sprake is van een beperking van het vrij verkeer van diensten (er gelden nog steeds maximale huurprijsgrenzen), heeft dit besluit tot gevolg dat de beperking minder vergaand is.

[21] Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 64–74.
[22] Besluit betaalbare huur (Stb. 2024, 194), p. 89–95.
[23] Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 74–75.

5. Gevolgen

5.1 Gevolgen voor huurders

5.1.1 Verbeterde beschikbaarheid van huurwoningen

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

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

5.1.2 Beperkte effecten op huurprijsniveaus

De wijzigingen in dit besluit halen in concrete situaties knelpunten voor verhuurders weg. De bredere werking van de recent in werking getreden Wbh wordt hiermee behouden. De betaalbaarheid van gereguleerde huurwoningen blijft dus geborgd. Tegelijkertijd bieden de maatregelen in specifieke gevallen ruimte en flexibiliteit aan verhuurders, zodat zij vaker kunnen blijven verhuren.

Enkele maatregelen leiden tot een verhoging van de huurprijs die de verhuurder mag vragen. In de regel zorgen de maatregelen echter niet voor liberaliseringen, zoals is toegelicht per maatregel in hoofdstuk 3. Daarmee houden huurders ook bij een hogere maximale huurprijsgrens of het toevoegen van prijsopslagen huurprijsbescherming. Zittende huurders ondervinden geen grote schokken in huurprijs door de wijzigingen: voor bestaande huurovereenkomsten geldt dat de huurprijs enkel verhoogd kan worden met de wettelijke maximale jaarlijkse huurverhogingspercentages. Verhuurders kunnen er in deze gevallen voor kiezen geleidelijk toe te groeien naar de nieuwe maximale huurprijsgrens.

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

5.2 Gevolgen voor verhuurders

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

WOZ-waarde in het WWS beperkt de negatieve financiële effecten voor verhuurders van kleine woningen, zoals studio's en flexwoningen, waarvan de WOZ-waarde onder het oude minimumbedrag ligt. Daarmee wordt ook de businesscase van nieuwbouw van kleine woningen in kwetsbare segmenten ondersteund.

5.3 Regeldruk

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

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

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

Het schrappen van de minpunten voor het volledig ontbreken van buitenruimte betekent bovendien naar verwachting een afname in complexiteit van het systeem.

Gelet op het feit dat het aan verhuurders zelf is om te bezien of zij de huurprijs willen verhogen, dat nieuwe verplichtingen ontbreken en dat huurders en verhuurders op de daarvoor relevante momenten – bij huurverhogingen en het afsluiten van nieuwe contracten – automatisch de juiste regels kunnen toepassen door gebruik van de Huurprijscheck, wordt voorzien dat de wijzigingen geen reële toename van regeldruk met zich meebrengen. In gevallen zullen de wijzigingen juist tot een verlichting van regeldruk leiden.

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

6. Uitvoering

De in dit besluit opgenomen wijzigingen zijn direct van invloed op de toepassing van het WWS en de uitvoering daarvan in de dagelijkse praktijk. Gemeenten en de Huurcommissie spelen hierin een grote rol. Voor gemeenten behelst de uitvoering de toezicht- en handhavingstaak, zoals opgenomen in de Wet goed verhuurderschap. Op grond van artikel 2, eerste lid, van deze wet, houden gemeenten toezicht op naleving van onder meer de regels ten aanzien van de maximale toegestane huurprijzen in het gereguleerde segment. De Huurcommissie past het WWS toe bij de beslechting van geschillen

inzake de huurprijs. Huurders en verhuurders kunnen bij de Huurcommissie een verzoek indienen tot toetsing van de redelijkheid van de huurprijs op basis van het WWS. De wijzigingen in het WWS, zoals opgenomen in dit besluit, zullen door de Huurcommissie worden meegenomen bij de beoordeling van huurprijsgeschillen.

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

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

7. Toezicht en handhaving

Het besluit voert wijzigingen door in de geldende huurprijsbescherming. Het toezicht op deze wetgeving is belegd bij gemeenten, die op grond van de Wet goed verhuurderschap toezien op (onder meer) de geldende maximale huurprijsgrenzen in het gereguleerde segment. De gemeente ziet dan ook tevens toe op de voorliggende wijzigingen in de huurprijsbescherming.

Daarnaast kunnen huurders en verhuurders zich tot de Huurcommissie of rechter wenden indien zij een privaatrechtelijk geschil omtrent huurprijsregulering hebben.

8. Financiële gevolgen

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

9. Evaluatie

De Wbh en het onderliggende Bhw worden in 2027 geëvalueerd door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Aan de in dit besluit opgenomen (tussentijdse) aanpassingen wordt geen afzonderlijk evaluatiemoment gekoppeld. Deze wijzigingen worden meegenomen in de formele evaluatie die uiterlijk 1 juli 2027 is afgerond, zodat wet en besluit in samenhang kunnen worden beoordeeld.

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

Medio 2025 is tevens een invoeringstoets uitgevoerd voor de Wbh. Deze toets brengt signalen en ervaringen van uitvoerende partijen, betrokken doelgroepen en andere stakeholders in kaart. De invoeringstoets heeft een kwalitatief karakter en draagt bij aan een beter begrip van de implementatie van de wet in de praktijk.

10. Advies en consultatie

Dit besluit is in consultatie geweest van 15 juli tot en met 25 augustus 2025. Tegelijk met deze periode liep een internetconsultatie. Op de internetconsultatie zijn 172 reacties ontvangen. Sommige van deze reacties zien op onderwerpen buiten de scope van dit wijzigingsbesluit en hebben daarom niet tot

wijzigingen geleid. In deze paragraaf worden de ontvangen adviezen en reacties samengevat en van een antwoord voorzien (cursief). Daar waar een advies of reactie tot wijziging of aanvulling van het conceptbesluit heeft geleid, is dit aangegeven.

10.1 Huurcommissie

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

De Huurcommissie maakt de volgende kanttekeningen bij het conceptbesluit:

10.1.1 Implementatie en inwerkingtreding

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

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

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

10.1.2 Verduidelijking sanitair

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

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

10.1.3 Minimale WOZ-waarde

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

In beginsel biedt het WWS altijd een manier om een maximale huurprijsgrens kan bepalen van een woonruimte. Als de WOZ-waarde ontbreekt, mag de verhuurder gebruik maken van 85% van de taxatiewaarde. Als de taxatiewaarde ontbreekt, mag uitgegaan worden van de minimum WOZ-waarde. Op grond van artikel 5, tweede lid, Bhw kan de Huurcommissie (alsook het college van burgermeester en wethouders en de rechter) bij wijze van uitzondering de kwaliteit van woonruimten beoordelen in afwijking van het WWS(O), indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. Uit de nota van toelichting bij het Bbh volgt dat dit het geval is als toepassing van het WWS leidt tot

een onbillijke maximale huurprijsgrens.[24] Aangezien de minimum WOZ-waarde is opgenomen in het WWS, kan de Huurcommissie hier met toepassing van artikel 5, tweede lid, Bhw van afwijken, mits de aanleiding daarvoor gelegen is in de aard van de woonruimte. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid, dient dit te worden gemotiveerd.[25]

10.1.4 Rekensystematiek

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

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

10.1.5 Communicatie

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

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

10.2 Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

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

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

De VNG wijst op de motie De Hoop c.s.[26], die de regering oproept af te zien van de wijzigingen op de Wbh die in het kader van de Voorjaarsnota 2025 zijn afgesproken. De maatregelen uit het conceptbesluit zouden tegen de geest van deze motie ingaan. Omwille van de investeringszekerheid meent de VNG dat de regering terughoudend zou moeten zijn met wijzigingen in de huurprijsbescherming, ook

[24] Stb 2024, 194 (p. 83).
[25] Idem.
[26] Kamerstukken II, 2024/25, 36 725 XXII, nr. 10.

omdat de fiscale druk, met name box 3, de werkelijke reden achter het uitponden is.

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

Verder wordt opgemerkt dat de bedoelde motie de regering verzoekt af te zien van de in de Voorjaarsnota voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de Wbh. Dit wijzigingsbesluit ziet niet op deze maatregelen en ziet daarnaast grotendeels op andere onderwerpen binnen de Wbh dan de afspraken in de Voorjaarsnota. De maatregelen in het huidige besluit zijn reeds per brief van 10 april 2025[27] aangekondigd, vóór de Voorjaarsnota. Betrokkenheid van beide Kamers is geborgd met de voorhangprocedure waarmee zij zich uit kunnen spreken over de maatregelen in dit besluit. Op 3 juni 2026 is er een commissiedebat geweest in de Tweede Kamer over de in het coalitieakkoord opgenomen optimalisatie van de Wbh, en daarmee de maatregelen uit dit besluit. De Tweede Kamer heeft de motie Van Leijen c.s.[28] aangenomen om de optimalisatiemaatregelen uit dit besluit zo snel mogelijk ter advisering naar de Raad van State te sturen.

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

De WOZ-prijsopslag is bedoeld om de maximale huurprijzen op grond van het WWS meer in lijn te brengen met de markthuren op deze gewilde locaties. Daarmee kunnen huurwoningen die door de WOZ-cap geraakt worden voor de huurvoorraad behouden worden, zonder dat deze woningen liberaliseren en dus fors in huur zullen stijgen. Ten aanzien van de samenloop met andere opslagen geldt de algemene regel in het WWS dat prijsopslagen los van elkaar worden berekend ten opzichte van de maximale huurprijsgrens die volgt uit de WWS-punten van een woning. Dit betekent dat een nieuwbouwwoning die tevens door de WOZ-cap wordt geraakt aanspraak kan maken op zowel de nieuwbouwopslag als op de voorgestelde WOZ-prijsopslag. Echter worden deze opslagen los van elkaar berekend en opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgt uit de WWS-punten van de woning. Dit is verduidelijkt in de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onder E.

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

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

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

Met de maximale huurprijsopslag van 35 procent wordt beoogd de instandhouding, renovatie en verduurzaming van het monumentale karakter van het rijksmonument te bekostigen. Met deze nieuwe

[27] Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.
[28] Kamerstukken II, 2025/26, 27 926, nr. 414.

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

De VNG heeft ook een opmerking gemaakt over de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten, zoals was opgenomen in de consultatieversie van dit besluit. Echter, deze maatregel maakt geen onderdeel meer uit van dit besluit, aangezien de Tweede Kamer heeft verzocht het onderwerp op wetsniveau te regelen. Bij de voorbereiding van een wetsvoorstel hierover zullen de opmerkingen van de VNG over de verruiming van tijdelijke contracten van studenten worden betrokken.

10.3 Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR)

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

Nut en noodzaak

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

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

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

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

Minder belastende alternatieven

In het voorstellen van maatregelen is gekozen voor een beperkte verslechtering van de betaalbaarheid

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

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

De huurprijsregulering in het algemeen is een afweging tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Met de Wbh is door de huurprijsregulering uit te breiden ingezet op het versterken van de betaalbaarheid voor huurders. Uit de weging van de eerste effecten van deze regulering is gebleken dat verhuurders in enkele specifieke gevallen knelpunten ervaren om te blijven verhuren. Dit besluit biedt oplossingen voor deze knelpunten, waarbij de huur(prijs)bescherming van de Wbh in algemene zin in stand blijft. Maar er speelt meer mee, waaronder de fiscaliteit. Deze bredere context komt ook terug in de Taskforce Versnelling Woningbouw. Eén van de prioriteiten van deze Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat voor private investeerders en woningcorporaties. In september 2026 zal het kabinet in het Actieplan van deze Taskforce met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Verder wil het kabinet de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement nog steeds in 2028 invoeren en is in het regeerakkoord opgenomen dat de overdrachtsbelasting voor investeerders wordt verlaagd naar 7%. Het doel van dit pakket is dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen, waardoor mensen met een middeninkomen makkelijker een betaalbare huurwoning kunnen vinden.

Werkbaarheid

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

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

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

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

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

De gebruikelijke evaluatietermijn van een wet is vijf jaar. Het is daarom logisch dat de Wvh wordt

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

Gevolgen regeldruk

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

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

Door de wijzigingen te vatten in applicaties zoals de Huurprijscheck kunnen huurders en verhuurders bovendien zonder actieve kennisneming de juiste regels toepassen. Ook betekent het schrappen van de minpunten voor het volledig ontbreken van buitenruimte een afname in complexiteit van het systeem.

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

10.4 Reacties internetconsultatie

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

10.4.1 Reacties ten aanzien van het wijzigingsbesluit

10.4.1.1 Noodzaak, doelmatigheid en timing

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

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

Gegeven het bovenstaande is het noodzakelijk om nu met gerichte maatregelen bij te sturen binnen de huur(prijs)regulering, om ervoor te zorgen dat de uitpondbeweging wordt afgeremd. Daarvoor is het nodig dat verhuurders in specifieke gevallen iets meer ruimte krijgen. Met de gerichte maatregelen blijft de huur(prijs)bescherming van de Wbh overeind, maar wordt tegelijkertijd ingezet op het behoud van aanbod van huurwoningen door verhuurders in concrete gevallen meer ruimte te bieden.

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

Het is inderdaad vroeg om al naar de effecten te kijken van wetgeving die in juli 2024 is ingevoerd. Om een volledig beeld van de effecten van de Wbh over een langere termijn te krijgen, is meer tijd nodig. Daarom zal de evaluatie van deze wet in 2027 plaatsvinden. Wel heeft een eerste weging van de laatste ontwikkelingen op de huurmarkt[30] laten zien dat met name particuliere verhuurders hun woningen uitponden en dat er binnen de huurregulering concrete knelpunten voor deze verhuurders zijn aan te wijzen. Dit besluit biedt oplossingen voor deze knelpunten die op relatief korte termijn kunnen worden doorgevoerd. Daarmee kunnen dus uitpondingen op de korte termijn tegengehouden worden, zodat het aanbod van huurwoningen voor huurders eerder op peil blijft. Tegelijkertijd blijft met deze gerichte maatregelen de huur(prijs)bescherming van de Wbh in algemene zin overeind en blijft de stabiliteit van het investeringsklimaat geborgd.

De maatregelen raken soms ook woningcorporaties en institutionele beleggers. Echter, de maatregelen zijn zo vormgegeven dat deze voornamelijk uitpondingen in de stedelijke gebieden tegengaan: zowel de WOZ-prijsopslag als het afschaffen van minpunten voor het ontbreken van buitenruimte hebben juist in die gebieden effect. Particuliere beleggers bezitten relatief vaak huurwoningen in stedelijke gebieden en worden geholpen met deze maatregelen.

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

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

De **NOvA**, **Aedes, AFWC, Stichting !Woon, Ymere** en **Gemeente Gouda** vragen zich af of de maatrege-

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

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

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

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

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

10.4.1.2 WOZ-prijsopslag

Stakeholders geven aan dat de WOZ-opslag averechts werkt op de werking van de WOZ-cap en de geest van de Wbh (**Aedes**, **G5**, **Woonbond, consultatiereacties**). De woning raakt niet geliberaliseerd, maar de (maximale) huurprijs daarvan zou daar wel toe behoren door de WOZ-opslag die de huurprijs tot boven een huurprijs van 186 WWS-punten mogelijk maakt (**Aedes, G5**, **Woonbond**, **Stichting !Woon, Ymere**). Volgens **Stichting !Woon** en **Ymere** verdwijnen zo 25.000 middenhuurwoningen naar het vrije segment. Ook wordt de toch al ingewikkelde rubriek WOZ in het WWS verder gecompliceerd (**Aedes**, **Woonbond**). Het **Juridisch Loket** merkt op dat de huurstijging ten gevolge van deze maatregel ten nadele van de huurder is, omdat er geen toegenomen woonkwaliteit wordt gerealiseerd.

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

Het voorstel kan op steun van verhuurderspartijen rekenen omdat het tot een evenwichtigere huurprijs leidt zonder dat dit liberalisaties oplevert (**IVBN**, **SOM, FIM, LHB**, **Vastgoed Belang**). **Vastgoed Belang** merkt daarbij op dat de huurprijzen dichter bij de markthuren komen te liggen. Ook blijft de jaarlijkse maximale huurprijsverhoging van toepassing die van toepassing is in het middensegment (**SOM, FIM, LHB**). **NEPROM** benoemt dat het in sommige gevallen ook extra ruimte biedt voor de nieuwbouw. Hoewel **Vastgoed Belang** voorstander is van de maatregel, benadrukt het dat verdere verbetering nodig is, omdat het verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur binnen de Randstad erg groot blijft. **Vastgoed Belang** adviseert te onderzoeken hoe WOZ-punten structureel kunnen meebewe-

gen met hoge woningwaardes voor een betere representatie van de regionale verschillen. Ook stelt **Vastgoed Belang**, samen met enkele verhuurdersreacties, voor om de WOZ-cap aan te passen naar minimaal vijftig procent, of de cap helemaal te laten vervallen. Daarentegen stelt de **Woonbond** voor de WOZ-cap naar beneden bij te stellen naar twintig procent, om het prijsopdrijvende effect van schaarste op de markt tegen te gaan.

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

Ten aanzien van de voorstellen van enerzijds Vastgoed Belang en anderzijds Woonbond om het percentage van de WOZ-cap te verhogen dan wel te verlagen geldt dat een dergelijke wijziging zorgt voor grote verschuivingen tussen segmenten, door woningen (potentieel) te liberaliseren of juist te reguleren. Bij een percentage van vijftig procent, zoals voorgesteld door Vastgoed Belang, heeft de WOZ-cap een dermate klein bereik dat deze niet meer doeltreffend is. Het aantal woningen dat door een WOZ-cap met een percentage van vijftig procent gereguleerd zou worden, kan niet betrouwbaar geschat worden. Bij dit percentage zou slechts 1,4 procent van alle huurwoningen (privaat en van corporaties) in de G4 met meer dan 186 punten door de WOZ-cap geraakt worden.[31] Dit zijn naar schatting slechts ca. 2.000 woningen. Slechts een deel daarvan zou na toepassing van de WOZ-cap terugvallen naar 186 punten en daarmee een gereguleerde huurprijs krijgen.[32] Dit betreft een nihil aantal woningen. Met een dergelijk hoog WOZ-cap-percentage kunnen dermate veel huurwoningen geliberaliseerd verhuurd worden dat het doel van de WOZ-cap teniet zou worden gedaan. Daarmee zou het gereguleerde middensegment sterk krimpen. Dit besluit zorgt er daarentegen voor dat de woningen in huurprijs meer richting de markthuur kunnen groeien, zonder dat zij daardoor (bij nieuwe verhuring potentieel zijn te) liberaliseren. Bij een percentage van twintig procent, zoals de Woonbond voorstelt, zou de WOZ-cap juist een sterkere werking krijgen. Want voor een substantieel deel van de woningen geldt dat de WOZ-waarde in een situatie zonder WOZ-cap meer dan twintig procent van de WWS-punten zou beslaan. Een deel van deze woningen zou alsnog meer dan 186 WWS-punten behouden en daardoor niet gereguleerd raken. Ca. vijftien procent van de (private en corporatie-)woningen in heel Nederland met meer dan 186 punten zou alsnog gereguleerd worden. Binnen de G4 zou dit ca. 34 procent zijn.[33] Een dergelijk percentage staat dus haaks op het voornemen van de regering om de maximale huurprijsgrenzen van woningen in zeer gewilde gebieden meer in lijn met de markthuren te brengen. De regering ziet hierin een verergering van het huidige risico dat huurwoningen, waarbij de marktwaarde van de woning te ver uiteenloopt met de waarde in verhuurde staat, uitgepond zullen worden. Dit risico wil zij juist verminderen. Zoals eerder opgemerkt zal de werking van de WOZ-waarde binnen het WWS worden meegewogen in het kader van de evaluatie van de Wbh in 2027.

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

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

De **NOvA** vraagt te verduidelijken dat een prijsopslag kan leiden tot verschuiving van het laagsegment

[31] Op basis van het WoON2024. Op grond van het huidige percentage van de WOZ-cap van 33 procent wordt ca. 18,8 procent van de huurwoningen met meer dan 186 punten (privaat en van corporaties) in de G4 door de WOZ-cap geraakt.
[32] Immers, een woning kan door toepassing van een WOZ-cap met een percentage van vijftig procent ook terugvallen naar een puntentotaal hoger dan 186 punten. In dat geval blijft de woning geliberaliseerd.
[33] Ter vergelijking: de huidige WOZ-cap, met een percentage van 33 procent, zorgt ervoor dat in de G4 en in heel Nederland respectievelijk 8 en 2 procent van de huurwoningen terugvalt naar het gereguleerde segment.

naar het middensegment (waar een prijsopslag niet kan leiden tot verschuiving naar het hoogsegment en dus liberalisatie).

Een prijsopslag kan niet leiden tot een verschuiving van het gereguleerde segment naar het hoog segment, de vrije sector. Dit is met het Bbh expliciet gemaakt in artikel 8a, zesde lid, Bhw. Ter verduidelijking is in artikel 8a, zesde lid toegevoegd, dat een prijsopslag er ook niet toe kan leiden dat een woning valt boven de bovengrens uit de definitie van middeldure huurwoonruimte uit de Huisvestingswet 2014. Het zou zo gelezen kunnen worden dat door een prijsopslag een verschuiving van het laagsegment naar het middensegment kan betekenen. Omdat het niet de bedoeling is dat een dergelijke verschuiving voor zou kunnen komen, wordt hierop de definitie van middeldure huurwoonruimte in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 verduidelijkt met een wetswijziging.

10.4.1.3 Schrappen minpunten buitenruimte

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

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

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

10.4.1.4 Hogere locatiewaardering kleine rijksmonumenten

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

Hoewel een groot deel van de monumentensector erkent dat deze maatregel een positief effect heeft op kleine monumentenwoningen, wordt deze als onvoldoende gezien. Voorgesteld wordt om een

lager deelbedrag te hanteren voor kleine rijksmonumenten die maximaal 143 punten hebben, of die een maximale gebruiksoppervlakte hebben van 40 m^2. Ook wordt verzocht het voorgestelde deelbedrag van € 210 in de WOZ-rubriek van het WWS verder te onderbouwen (**SOM, FIM, LHB**). **BVMW** hekelt de grens van 40 m^2 en pleit voor de toepassing van deze maatregel op alle rijksmonumenten, ongeacht grootte. Hiermee zou de maatregel proportioneel moeten uitpakken voor alle rijksmonumenten.

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

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

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

De **NOvA** geeft aan dat de precieze grens voor de toepassing van de regel verduidelijkt moet worden, omdat niet altijd duidelijk is of de betere waardering geldt tot 40 m^2 of tot en met 40 m^2, tevens gezien de afrondingsregels uit het woningwaarderingsstelsel. Daarmee wordt duidelijk of een woning van 35,50 of 40,49 m^2 onder de regel valt. Dit moet worden bezien met de reeds vervallen energielabeltabel voor kleine woningen en de bestaande uitzonderingsregel voor kleine woningen in specifieke COROP-gebieden onder rubriek 11, onderdeel a.

De formulering tot 40 vierkante meter is overgenomen van de NOvA, omdat dit beter aansluit bij de reeds aanwezige uitzondering voor kleine woningen in specifieke COROP-gebieden onder rubriek 11.1, onderdeel a. Ook wordt in lijn met de systematiek in rubriek 11 het aantal vierkante meters eerst afgerond voordat het aantal punten uit WOZ-waarde bepaald wordt. Hiermee is het werkelijke maximale oppervlak om voor deze uitzonderingsregel in aanmerking te komen vastgesteld op 39,49 m^2. Voor wat betreft de aansluiting bij de reeds vervallen regeling voor kleine woningen in rubriek 4 energieprestatie geldt dat er weliswaar een andere standaard wordt gehanteerd voor het bepalen van de oppervlakte van 40 m^2, maar dat er herkenning geldt ten aanzien van dit getal als het gaat om het bepalen van kleine woningen en dat dit daarom bijdraagt aan de begrijpelijkheid. Met aansluiting bij de systematiek voor kleine woningen in specifieke COROP-gebieden onder rubriek 11.1, onderdeel a bestaat nu een eenduidige uitzonderingsmethodiek in het WWS voor kleine woningen. De nota van toelichting is aangepast naar aanleiding van deze wijziging.

10.4.1.5 Uitbreiding van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten

Tijdens de internetconsultatie is ook gereageerd op de voorgestelde verruiming van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten, zoals was opgenomen in de consultatieversie van dit besluit. Echter, deze maatregel maakt geen onderdeel meer uit van dit besluit, aangezien de Tweede Kamer

heeft verzocht het onderwerp op wetsniveau te regelen. Bij de voorbereiding van een wetsvoorstel hierover zullen de opmerkingen uit de internetconsultatie over de verruiming van tijdelijke contracten van studenten worden betrokken.

10.4.1.6 Minimale WOZ-waarde

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

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

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

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

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

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

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

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

opgetreden in de periode tussen de inwerkingtreding van het Bbh en de herinvoering van de minimale WOZ-waarde met dit besluit.

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

10.4.1.7 Overige punten t.a.v. het besluit

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

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

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

Het is niet ongebruikelijk om met één besluit meerdere besluiten (algemene maatregelen van bestuur) te wijzigen, eventueel op basis van verschillende juridische grondslagen. De maatregelen volgden ook uit dezelfde analyse van de ontwikkelingen op de huurmarkt en dienden tevens hetzelfde doel: meer ruimte voor verhuurders om rendabel te blijven verhuren.

Echter, de Tweede Kamer heeft tijdens de voorhang aangegeven de verruiming van tijdelijke contracten voor studenten te willen regelen op het niveau van de wet in formele zin. Om deze reden is de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst uit dit besluit geschrapt. Het besluit wijzigt daardoor enkel nog het Besluit huurprijzen woonruimte.

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

De bedoelde motie verzoekt de regering af te zien van de in de Voorjaarsnota 2025 voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de Wbh. Dit wijzigingsbesluit ziet niet op deze maatregelen en ziet daarnaast grotendeels op andere onderwerpen binnen de Wbh dan de afspraken in de Voorjaarsnota 2025. De maatregelen in het huidige besluit zijn reeds per brief van 10 april 2025[35] aangekondigd, vóór de Voorjaarsnota 2025 en nogmaals herhaald in de brief van 20 april 2026[36]. Betrokkenheid van beide Kamers is geborgd met de voorhangprocedure[37], waarmee zij zich kunnen uitspreken over de maatregelen in dit besluit. Op 3 juni 2026 is er een commissiedebat geweest in de Tweede Kamer over de in het coalitieakkoord opgenomen optimalisatie van de Wbh, en daarmee de maatregelen uit dit besluit. De Tweede Kamer heeft de motie Van Leijen c.s.[38] aangenomen om de optimalisatiemaatregelen uit dit besluit zo snel mogelijk ter advisering naar de Raad van State te sturen.

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

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

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

In lijn met het advies van de NOvA is een nieuw onderdeel 13 (werking afronding en werking prijsopslagen) toegevoegd aan de vaste toelichting bij het WWS voor zelfstandige woningen. Omdat

[34] Kamerstukken II, 2024/25, 36 725 XXII, nr. 10.
[35] Kamerstukken II, 2024/25, 36 496, nr. 74.
[36] Kamerstukken II 2025/26, 27 926, nr. 409.
[37] Kamerstukken II 2025/26, 27 926, nr. 402 en Kamerstukken I2025/26, 27 926, Q.
[38] Kamerstukken II, 2025/26, 27 926, nr. 414.

de vaste toelichting onderdeel is van het Bhw, is het niet nodig de werking van de prijsopslagen extra te beschrijven in de artikelen 8a en 8b.

10.4.2 Overige punten buiten de scope van dit besluit

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

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

De regering zet zich in voor de bouw van meer middenhuurwoningen. Daarbij zijn zowel woningcorporaties als private verhuurders, zoals institutionele investeerders, onmisbare partners. Het uitsluiten van bepaalde groepen beleggers is daarom niet wenselijk. In de kamerbrieven van 14 juli 2025 en 20 april 2026 is aangegeven hoe het kabinet de realisatie van middenhuurwoningen wil stimuleren.[39] Voor woningcorporaties wil de regering ervoor zorgen dat zij voor de financiering van middenhuurwoningen ook gebruik kunnen maken van het bestaande borgstelsel voor sociale huurwoningen. Voor private verhuurders wordt – mede met het oog op het gelijke speelveld – onderzoek gedaan naar het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen en de beschikbare opties ter eventuele verbetering hiervan. Ook wordt in de Tasforce Versnelling Woningbouw in uitgebreid gekeken naar het verbeteren van het investeringsklimaat voor private investeerders en woningcorporaties. In september 2026 zal het kabinet in het Actieplan van deze Taskforce met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen.

Met ingang van 1 juli 2026 moet de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting in werking treden. Onderdeel van deze wet is dat er landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal een verplichting komt een deel van de nieuwbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur). Daarmee is al wettelijk gestuurd op dit aandeel betaalbare nieuwbouw.

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

Hoe aantrekkelijk het verhuren van woningen is wordt bepaald door een combinatie van huur- en fiscaal beleid en door macro-economische factoren. De afgelopen jaren zijn er maatregelen in het huur- en fiscale beleid genomen die ertoe kunnen leiden dat het rendement voor verhuurders daalt. De aanpassingen van de huurregulering in dit besluit zullen een positief effect hebben op het rendement van verhuurders. De optimalisatie van de Wbh is onderdeel van een breder pakket aan maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren. Dit onderwerp komt ook terug in de Taskforce Versnelling Woningbouw. Eén van de prioriteiten van deze Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat voor private investeerders en woningcorporaties. In september 2026 zal het kabinet in het Actieplan van deze Taskforce met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Verder wil het kabinet de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement nog steeds in 2028 invoeren en is in het regeerakkoord opgenomen dat de overdrachtsbelasting voor investeerders wordt verlaagd naar 7%. Het doel van dit pakket is dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen, waardoor mensen met een middeninkomen makkelijker een betaalbare huurwoning kunnen vinden.

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

[39] Kamerstukken II, 2024/25, 27 926, nr. 399 en Kamerstukken II 2025/26, 27 926, nr. 409.

ders voor om zo snel mogelijk kostenaftrek toe te staan in het kader van de tegenbewijsregeling van box 3.

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

Het kabinet heeft een aantal opties onderzocht om de impact van de verhoging van het forfait te verzachten. Hierbij is onder andere gekeken naar aanpassing van de leegwaarderatio en invoering van een kostenaftrek in de tegenbewijsregeling. Invoering van kostenaftrek leidt tot verdere vertraging van de Wet werkelijk rendement. Naast dat hierdoor een aanzienlijke aanvullende derving van ongeveer € 1,7 miljard ontstaat is het de inschatting van het kabinet dat het voor verhuurders aantrekkelijker is om zo snel mogelijk de Wet werkelijk rendement box 3 in werking te laten treden. De leegwaarderatio is een forfait waarmee wordt getracht de werkelijkheid te benaderen. Het is dus geen beleidsinstrument dat ingezet kan worden om het aanbod van huurwoningen te stimuleren. Het hanteren van een andere leegwaarderatio-tabel kan alleen na nieuw onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek zijn niet vrijblijvend en kunnen zowel leiden tot verhoging of verlaging van de leegwaarderatio. Het kabinet verwacht niet dat een onderzoek zal leiden tot een significant lagere leegwaarderatio. De meest recente actualisatie van de leegwaarderatio maakt onderdeel uit van het Nederlandse Herstel- en Veerkrachtplan. Voorwaarde voor ontvangst van middelen uit de Europese Herstel- en Veerkrachtfaciliteit is dat niet vóór 1 januari 2027 wordt besloten om de maatregel terug te draaien. De Tweede Kamer heeft de motie Grinwis-Inge van Dijk aangenomen om actualisatie van de leegwaarderatio na 1 januari 2027 te onderzoeken.[40]

Vastgoed Belang pleit ervoor om verhuurders tijdelijk de mogelijkheid te geven huurwoningen over te laten gaan van box 3 naar box 2 zonder de heffing van overdrachtsbelasting. Vastgoed Belang en **IVBN** wijzen verder op het verruimen van de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. **Vastgoed Belang** vraagt om de volledige ruimte voor het hanteren van rentekostenaftrek in de vennootschapsbelasting te benutten, die door de Europese richtlijn hiervoor geboden wordt. **Vastgoed Belang** en **IVBN** pleiten ook beide voor een verlaging van de overdrachtsbelasting. Ook in de reacties van verhuurders wordt gepleit voor het verlagen of afschaffen van de overdrachtsbelasting voor verhuurders. **IVBN** pleit voor een nieuw REIT-regime voor vastgoed. Ook pleit **IVBN** voor het gelijkschakelen van binnen- en buitenlandse pensioenfondsen. Volgens de **LSVb** zou een belastingkorting kunnen worden ingevoerd wanneer een verhuurder een (studenten)woning verhuurt of onzelfstandig verhuurt.

Vastgoedbelang stelt voor om verhuurders de mogelijkheid te geven om huurwoningen te verschuiven naar box 2 zonder heffing van overdrachtsbelasting. Dit voorstel biedt specifiek aan vastgoedbeleggers in box 3 de mogelijkheid om hun belastingdruk te verlagen door alleen om fiscale redenen van box te veranderen. Het faciliteren van dergelijk 'box hoppen' is in de ogen van het kabinet ongewenst fiscaal beleid. Bovendien is hier sprake van een risico op ongeoorloofde staatssteun. Verder wijzen partijen op het verruimen van de renteaftrek, verlagen van de overdrachtsbelasting en het invoeren van een REIT-regime. De regering ziet ook dat er meer maatregelen genomen moeten om het investeringsklimaat te verbeteren. Dit komt ook terug in de Taskforce Versnelling Woningbouw. Eén van de prioriteiten van deze Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat voor private investeerders en woningcorporaties. In september 2026 zal het kabinet in het Actieplan van deze Taskforce met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Verder wil het kabinet de aanpassing van box 3 naar werkelijk rendement nog steeds in 2028 invoeren en is in het regeerakkoord opgenomen dat de overdrachtsbelasting voor investeerders wordt verlaagd naar 7%. Het doel van dit pakket is dat er meer middenhuurwoningen beschikbaar komen, waardoor mensen met een middeninkomen makkelijker een betaalbare huurwoning kunnen vinden.

Woonbond pleit voor een huursector die op gelijkere voet staat met de koopsector, waarbij die laatste

[40] Kamerstukken II, 2024/25, 36 706, nr. 13.

momenteel wezenlijk fiscaal wordt gestimuleerd. Ook uit de reacties van huurders komt naar voren dat de fiscale behandeling van de eigen woning, zoals de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait, zorgt voor stijgende huizenprijzen en WOZ-waarden, waardoor ook de huurprijzen worden opgestuwd.

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

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

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

Bij het vaststellen van de nieuwe liberalisatiegrens in de Wbh is nadrukkelijk gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar komen in het middensegment, maar anderzijds niet verder te gaan dan noodzakelijk is. Daarbij is gekeken naar hoeveel middenhuurwoningen er nodig zijn voor de middeninkomens die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. Een verdere verhoging van de puntengrens zou er de facto toe leiden dat de hele voorraad gereguleerd is. Op dat moment gaat de regulering verder dan noodzakelijk, wat ook de bereidheid van investeerders om te investeren in nieuwe huurwoningen af zal doen nemen. Deze partijen zijn juist hard nodig om het woningtekort op te lossen. Het verlagen van de grens naar 143 punten betekent eigenlijk dat de Wbh weer ongedaan gemaakt wordt. Deze wet is bedoeld om ervoor te zorgen dat huurprijzen in het middensegment aansluiten bij de kwaliteit van woningen. Zonder deze wet schuiven steeds meer woningen bij een bewonerswisseling door van het middensegment naar het dure segment.[41] Daarom wordt de liberalisatiegrens ook niet verlaagd. Ook zou een wijziging van de liberalisatiegrens, omhoog of omlaag, zorgen voor onrust op de markt waar nu juist stabiliteit nodig is.

Bij de uitwerking van de middenhuurregulering is ook gekeken naar alternatieve manieren van reguleren, waaronder regulering op basis van het Duitse model. Met het Duitse model wordt gerefereerd aan de 'Mietspiegel' en 'Mietpreisbresme'. De 'Mietspiegel' (huurindex) is een register van woningeigenschappen, bestaande uit onder andere huurprijs, oppervlakte, aantal kamers, uitrusting, locatie en energieprestaties. Het hebben van een 'Mietspiegel' is voor elke grote gemeente (>50,000 inwoners) in Duitsland verplicht. Deze 'Mietspiegel' wordt gebruikt voor het bepalen van de maximale huurprijs van nieuw te verhuren woningen. Op basis van de eigenschappen van een te verhuren woning en eigenschappen van vergelijkbare woningen in de lokale Spiegel kan een vergelijkende huurprijs worden bepaald. Als vergelijkbare woningen worden alleen woningen meegenomen waarvan het contract de afgelopen zes jaar is gesloten. Een verhuurder mag vervolgens maximaal tien procent meer huur vragen dan de gemeentespecifieke vergelijkende prijshuur. Deze opslag staat bekend als de 'Mietpreisbremse' (huurprijsrem). Doordat de huurprijs wordt bepaald op basis van vergelijkende huren, wordt dit model als meer marktcomform gezien. Het uiteindelijke effect van de regulering wordt bepaald door de vormgeving ervan. Bepalend is bijvoorbeeld hoe ver wordt teruggekeken voor het bepalen van de vergelijkende huurprijs. Ook de hoogte van de 'Mietpreisbremse' is hierin bepalend. Dit blijkt ook uit een voorstudie die is gedaan naar de 'Mietspiegel' in de Nederlandse context.[42] Dit is overigens ook zo bij het WWS. Ook daar is de vormgeving bepalend voor de mate waarin er gereguleerd wordt. Voor regulering op basis van het Duitse model geldt dat

[41] Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3, p. 12 en figuur 1.4.
[42] Boelhouwer, P.J.; Vlak, A.L.M.; Haffner, M.E.A. (2024), Kunnen tempering van de aanvangshuren en de bereidheid om te investeren in de vrijehuursector samengaan? Een voorstudie naar de toepassing van de Duitse 'Mietspiegel'.

(oudere) huurcontracten geregistreerd moeten zijn. In Nederland is er momenteel (nog) niet een dergelijk registratiesysteem. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes en dit is te vrijblijvend om de spiegel op te baseren. Bovendien zou de invoering van de 'Mietspiegel' ertoe leiden dat het huurrecht nog complexer wordt met drie verschillende systemen: WWS in het laagsegment, 'Mietspiegel' in het middensegment en daarboven het vrije hoogsegment. Vandaar dat er met de Wbh voor is gekozen om aan te sluiten bij het bestaande WWS en de middenhuur te reguleren door de liberalisatiegrens op te hogen.

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

Met de oorspronkelijke formulering is eenzelfde doel beoogd waarvoor de NOvA nu suggereert het woord 'object' op te nemen in rubriek 4 energieprestatie. Om te voorkomen dat 'object' te breed wordt geïnterpreteerd, wordt daarom het woord woningen in de definitie van eengezingswoning vervangen door 'verblijfsobject'. Dit is een term die reeds gebruikt wordt in de BAG[43] en in de CBS-definitie van een eengezinswoning.[44]

De **NOvA** adviseert om het minimum van 12 m^2 voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen te schrappen.

Het aanhouden van 12 m^2 als minimum voor een parkeerplek is overgenomen uit het beleidsboek van de Huurcommissie van voor de invoering van de Wbh. Een standaardmaat voor een parkeerplek heeft ook meerwaarde in verband met de berekening van de punten voorkomend uit rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde). Verschillende afmetingen van parkeerplekken kunnen in rubriek 11 voor een onnodig complexe berekening zorgen. Anderzijds kan een parkeerplek kleiner dan 12 m^2 van meerwaarde zijn, temeer omdat volgens de NEN 2443:2013 kleinere parkeerplekken zijn toegestaan. Het advies van de NOvA wordt in zoverre overgenomen, dat voor rubriek 10 (gemeenschappelijke parkeerruimte) de minimumafmeting van 12 m^2 wordt losgelaten, maar dat voor berekening van de punten uit WOZ-waarde in rubriek 11 (punten uit WOZ-waarde) een fictieve oppervlakte wordt aangehouden per volledige parkeerplek type-I, waar het adres toegang tot en gebruiksrecht op heeft. Als fictieve maat wordt een oppervlakte aangehouden van 12 m^2, overeenkomstig de staande praktijk bij de Huurcommissie.

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

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

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

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

[43] Artikel 1, onder m, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen.
[44] 'Eengezinswoning', www.cbs.nl.

bevestigd dat er geen minimum dieptemaat geldt voor de waardering van extra kastruimte in de badkamer. Dit volgt reeds uit het geldende Bhw en behoeft daarom geen extra aanpassing.

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

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

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

Deze wijziging is opgenomen in artikel XVII, onderdeel D, van de Wet van 8 april tot wijziging van diverse wetten in verband met het overzetten van bepalingen uit de Vangnetregeling Omgevingswet naar de wet in formele zin, alsmede met het herstellen van wetstechnische gebreken en leemten (Stb. 2026, 94).

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

Specifiek wordt door de NOvA verwezen naar de punten 2 en 4 uit het advies van 18 maart 2024. Ten aanzien van punt 2, de methodiek omtrent de WOZ-waarde en de energieprestatie van de woonruimte: het punt over de WOZ-waarde is in het Bbh ondervangen doordat de verhuurder de mogelijkheid geeft 85 procent van de taxatiewaarde te hanteren in plaats van de minimum WOZ-waarde. Voor de energieprestatie geldt dat in de nota van toelichting bij het Bbh uitdrukkelijk is gesteld dat bij het ontbreken van een geldig energielabel voor de puntentelling wordt uitgegaan van het bouwjaar, zelfs als op een later moment alsnog een geldig energielabel wordt bepaald.[45] Dat systeem wordt met dit besluit niet gewijzigd. Omdat met de invoering van de Wbh bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden op het vragen van een huurprijs boven het WWS-maximum, is het wenselijk om één peildatum te hanteren bij het bepalen of er sprake is (geweest) van een dergelijke overtreding van de Wet goed verhuurderschap. Het is bovendien onwerkbaar om een vastgestelde situatie op de peildatum, die aanleiding geeft om bijvoorbeeld een geschil bij de Huurcommissie te starten, achteraf te doen veranderen door bij de zitting een geldig energielabel over te leggen. Daarbij speelt een rol dat de huidige private structuur verantwoordelijk voor de kwaliteitsborging van het energielabel, aanleiding heeft gegeven om een publiek toezichthouder in het leven te roepen. Een energielabel dat tussen de peildatum en de zittingsdatum kan worden aangepast ten behoeve van die zitting, kan daarmee de huurprijsbescherming van de huurder ondermijnen. De (feitelijke en maximale) huurprijs wordt, met uitzondering van de aanvangshuurprijstoetsing op grond van artikel 7:249 BW, ex nunc getoetst. De datum van de zitting zou hierbij geen rol moeten spelen. Tenslotte worden verhuurders op die manier ook gestimuleerd om hun huurders actief te informeren over het energielabel van de woning en dit niet pas doen als het tot een geschil bij de Huurcommissie of melding bij de gemeente komt. Dit is in lijn met de energielabelplicht die stelt dat onder andere bij alle nieuwe en vernieuwde verhuringen een energielabel moet worden overlegd aan de huurder. Bovendien is het wenselijk als aan de puntentelling die aan de huurder moet worden overlegd en waarin de energieprestatie kan worden opgenomen een energielabel ten grondslag ligt. Voor nieuwbouw geldt dat in elk geval bij de oplevering van de woning (sleuteloverdracht) een geldig energielabel aanwezig moet zijn.

Deze systematiek, zoals vormgegeven met het Bbh, zal onderdeel uitmaken van de evaluatie van de Wbh.

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

Ten aanzien van punt 4 D wordt opgemerkt dat de instructie van hoe bepaald moet worden of sprake is van een separate ruimte, zoals omschreven in de inleiding, niet alleen relevant is voor rubriek 3,

[45] Stb. 2024, 194, p. 55.

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

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

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

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

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

IVBN en **NEPROM** pleiten aanvullend voor het aanpassen van de WWS-indexering naar loonontwikkeling + 1 procent en het voorkomen van aanvullende lokale exploitatie-eisen die de realisatie van middenhuur onder druk zetten. Ook **Vastgoed Belang** wil een inperking van de lokale bovenwettelijke eisen die gesteld worden aan betaalbare huurwoningen. Specifiek wordt hier ook aangehaald dat de mogelijkheden om te kamerverhuren en te splitsen en transformeren door gemeenten wordt tegengewerkt door restrictieve leefbaarheidseisen. **Kences** pleit voor een landelijk vergunningsvrij verhuren aan drie of meer personen. Lokaal wordt hier al succesvol mee geëxperimenteerd en dit stelt verhuurders in staat te verhuren volgens het WWSO, dat qua rendement aantrekkelijker is. Daarnaast bevordert vergunningsvrij verhuren het woningdelen voor andere groepen naast studenten. Ook enkele verhuurders wijzen erop dat woningdelen en groepscontracten weer toegestaan zouden moeten worden. Zo geeft een verhuurder aan dat een hospita nu maar één kamer mag verhuren en dat dit te weinig is.

Ten aanzien van de indexering van de maximale huurprijsgrenzen geldt dat deze indexering de stijging van het algemene prijspeil in Nederland weergeeft. Verhuurders kunnen zo gestegen onderhouds- en exploitatiekosten verrekenen in hun huurprijzen. De regering ziet geen reden om een hogere verhoging mogelijk te maken bij gelijkblijvende kwaliteit. Dit zou ten nadele gaan van de betaalbaarheid van de huren op de lange termijn. De argumentatie hiervoor is reeds met uw Kamer gedeeld per brief op 20 november 2025[46]. De minister van VRO heeft daarnaast de Tweede Kamer toegezegd deze argumentatie nogmaals aan hen toe te sturen voor het zomerreces van 2026.

Aanvullende gemeentelijke eisen of beleid kunnen frustrerend zijn voor de realisatie van meer woonruimte. Het beter benutten van de bestaande gebouwen is van belang in het tegengaan van het woningtekort. In sommige steden wordt al succesvol geëxperimenteerd met het vergunningvrij verhuren aan drie personen. In bepaalde gemeenten is dit al regulier beleid. Het staat een gemeente momenteel vrij om dit zo op te nemen in het omgevingsplan (o.b.v. de Omgevingswet) of in de huisvestingsverordening (o.b.v. de Huisvestingswet 2014). Het landelijk verplichten van het vergunningvrij huisvesten van drie of meer personen is een zware maatregel, omdat gemeenten op die manier geen ruimte krijgen om beperkingen te stellen, bijvoorbeeld vanwege de leefbaarheid, als de lokale omstandigheden daartoe aanleiding geeft. De regering stimuleert dat medeoverheden woningdelen, waaronder hospitaverhuur, vaker toestaan o.a. door een wetswijziging voor hospitaver-

[46] Kamerstukken II – 2025/26, 27 926, nr. 406

huur en goede informatievoorziening, zie hiervoor de Landelijke aanpak Beter Benutten.[47] In dat kader wordt ook verkend hoe woningdeling op lokaal niveau vaker kan worden toegestaan (en daarmee minder verbieden en meer vergunningvrij). Dit wordt aankomende periode nader uitgewerkt.

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

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

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

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

Met het Bbh is de weging van energielabels in het WWS aangepast, waardoor verduurzaming een zwaardere weging heeft gekregen in het WWS. E-, F- en G-labels hebben inderdaad minpunten gekregen. Door het amendement De Hoop c.s. bij de Wbh is deze afwaardering verzwaard ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel.[48] In de Kamerbrief van 10 april 2025 is uitgelegd dat een wijziging op dit punt een wijziging van de Uhw vereist, wat een langer traject is dan een wijziging van het Bhw.[49] De weging met minpunten zal worden bekeken bij de evaluatie van de Wbh in 2027.

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

[47] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2026/04/20/landelijkeaanpakbeterbenutten.
[48] Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 54.
[49] Kamerstukken II, 2024/25, 36 469, nr. 74.

Daartegenover staat dat er pluspunten zijn gegeven voor betere woningen (vanaf label B). Het verschil tussen een D- en een A-label bij een appartement is 26 WWS-punten. Dit is ruim 175 euro per maand. Het verder vergroten van dit verschil door betere labels nog een keer extra punten te geven wordt niet opportuun geacht. Er zit dus al een prikkel in het WWS om de woning te verduurzamen. Daarnaast geldt dat wanneer de huurder vooraf toestemming heeft gegeven voor de verduurzaming, de verhuurder de huur direct mag verhogen nadat de werkzaamheden zijn afgerond. Daarnaast is sprake van indirect rendement in de vorm van waardestijging van de woning. Dit kan oplopen tot een waardevermeerdering van ruim tien procent.[50] Deze waardevermindering draagt bij aan meer punten voor de WOZ-waardering.

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

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

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

Vastgoed Belang vraagt verder om het uitzonderen van kleine verhuurders van het WWS, zoals voorgesteld volgens het amendement De Groot[51], vanwege de combinatie aan maatregelen die rendement drukken. Dit wordt ook door enkele reacties aangegeven, die stellen dat de Wbh niet zou moeten gelden voor kleine verhuurders, in ieder geval niet tot de Wet werkelijk rendement box 3 is ingevoerd.

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

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

[50] https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/.
[51] Kamerstukken II, 2023/24, 36 469, nr. 18.

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

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

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

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

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

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

Het is goed om op te merken dat met de stelsels van de Omgevingswet en de Huisvestingswet 2014 de autonomie grotendeels bij gemeenten ligt als het gaat om woningdelen (o.a. kamergewijze verhuur). In het kader van het beter benutten van bestaande gebouwen wordt verkend onder welke voorwaarden woningdeling op lokaal niveau vaker kan worden toegestaan (en daarmee minder verbieden en meer vergunningvrij). Dit vraagt een brede weging van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau. Dit wordt aankomende periode nader uitgewerkt en is onderdeel van de Landelijke Aanpak Beter Benutten.[52]

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

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

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

11. Voorhang

Dit besluit is voorgehangen in het kader van artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, artikel 23.5, eerste lid, van de Omgevingswet en artikel 271, negende lid, van Boek 7 van het Burgerlijk

[52] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2026/04/20/landelijkeaanpakbeterbenutten.

Wetboek. Het voorgehangen ontwerpbesluit bevatte namelijk wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (de verruiming van tijdelijke huurcontracten voor alle studenten) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (het toevoegen van de WOZ-prijsopslag aan de definitie van middenhuurwoning).
Het besluit is voorgehangen van 1 oktober 2025 tot en met 16 juni 2026.

De Eerste Kamer heeft geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van dit besluit.

Op 3 oktober 2025 is in de Tweede Kamer de motie Klaver-Kouwenhoven aangenomen, die de regering oproept de voorgestelde regelingen per direct in te trekken.[53] Diezelfde dag hebben 44 leden van de Tweede Kamer de regering verzocht om de wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst via een wet in formele zin aan het parlement voor te leggen.[54] De wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst kent een zware voorhang. Als gevolg van de oproep van meer dan 1/5 van het grondwettelijk aantal leden van de Tweede Kamer kan deze maatregel in beginsel niet langer bij besluit worden ingevoerd, maar uitsluitend via een wet in formele zin aan de Kamer worden voorgelegd

De minister heeft op 20 april 2026 de Kamer geïnformeerd over de optimalisatie van de Wet betaalbare huur.[55] Daarbij is aangegeven dat de optimalisatiemaatregelen in lijn zijn met het reeds voorgehangen besluit. Vervolgens heeft op 3 juni een Commissiedebat plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit debat is de motie Van Leijen c.s. aangenomen, die de regering verzoekt de WOZ-prijsopslag, het schrappen van de minpunten voor het ontbreken van buitenruimte en de betere waardering voor rijksmonumenten spoedig naar de Raad van State te sturen.[56]

Ook is de motie Leijen c.s. aangenomen, die de regering verzoekt om de verruiming van tijdelijke contracten voor alle studenten te regelen met een wet in formele zin.[57] Om deze reden, en de eerdere brief van 44 leden, is de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst uit dit besluit geschrapt.

Het voorgehangen ontwerpbesluit bevatte ook een wijziging van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ten aanzien van deze wijziging zijn tijdens de voorhang geen opmerkingen gemaakt. Echter, de wijziging is uit de uiteindelijke versie van dit besluit geschrapt. De reden is dat een vergelijkbare wijziging is opgenomen in het Besluit versterking regie op de volkshuisvesting.

12. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2027. Dit is overeenkomstig de vaste verandermomenten.

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

B. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I (Besluit huurprijzen woonruimte)

A (artikel 1 Bhw)

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

[53] Kamerstukken II, 2025-26, 36 800-IX, nr. 14.
[54] Kamerstukken II, 2025-26, 27 926, nr. 403.
[55] Kamerstukken II, 2025–26, 27 926, nr. 409.
[56] Kamerstukken II, 2025–26, 27 926, nr. 414.
[57] Kamerstukken II, 2025–26, 27 926, nr. 415.

regelgeving. Daarnaast is ‘woonruimte’ vervangen door ‘woning’, omdat die laatste term gebruikt wordt in artikel 7:247 BW.

B (artikel 2 Bhw)

Artikel 7:247 BW geldt alleen voor zelfstandige woningen, niet voor andere woonruimten (zoals onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen). Met deze wijziging is verduidelijkt dat de liberalisatiegrens gelijkstaat aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten in de prijzentabel voor *zelfstandige* woningen. Dit is een technische wijziging.

C (artikel 4 Bhw)

Onderdeel 1

Met deze wijziging is de tekst van artikel 4, tweede lid, van het Bhw in overeenstemming gebracht met artikel 7, eerste lid, van de Uhw. Beide artikelen gaan over de gedifferentieerde leges van de Huurcommissie. Op grond van de delegatiebepaling in de Uhw moet voor het bepalen van de leges gekeken worden naar het aantal uitspraken van de Huurcommissie in vier achtereenvolgende kalenderjaren, terwijl in de uitwerking van deze bepaling in het Bhw werd gesproken van drie achtereenvolgende kalenderjaren. Deze verschrijving is met deze wijziging hersteld.

Onderdeel 2

Met dit onderdeel wordt een delegatiegrondslag toegevoegd aan het Bhw, waarmee de mogelijkheid wordt gecreëerd om bij ministeriële regeling nadere regels te stellen over wanneer er gedifferentieerde en kostendekkende leges moeten worden geheven door de Huurcommissie. Hiermee wordt nader invulling gegeven aan het amendement Grinwis/Steen bij het wetsvoorstel toekomstbestendige huurcommissie.[58] Met dit amendement is beoogd de Huurcommissie meer beleidsvrijheid toe te kennen om gedifferentieerde leges toe te passen bij verhuurders die meerdere keren in het ongelijk worden gesteld in een procedure. Blijkens de toelichting op dit amendement moeten de regels voor de toepassing van de gedifferentieerde leges rekening houden met de soort en aard van de zaak en de mate waarin de verhuurder verweten kan worden niet van een eerdere uitspraak van de Huurcommissie geleerd te hebben. De precieze invulling van het amendement, dus de situaties waarin de Huurcommissie wel of geen gedifferentieerde en/of kostendekkende leges mag heffen, zal nader worden uitgewerkt bij ministeriële regeling. Op deze wijze kan zo goed en wendbaar mogelijk worden meebewogen met inzichten en signalen uit de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie, die een aanpassing van het kader voor gedifferentieerde leges vereisen. Het is daarbij niet de bedoeling om af te doen aan mogelijkheid die de Huurcommissie op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte reeds heeft om in bijzondere gevallen af te wijken van het voorgeschreven legesbedrag. Het voornemen is om deze delegatiegrondslag gelijktijdig met het wetsvoorstel toekomstbestendige huurcommissie en de wijzigingsregeling toekomstbestendige huurcommissie in werking te laten treden.

D (artikel 5 Bhw)

Dit betreft een taalkundige verbetering.

E (artikel 8a Bhw)

Onderdeel 1

Dit betreft een technische wijziging. De prijsopslagen gelden alleen voor zelfstandige en onzelfstandige woningen (niet voor andere woonruimten, zoals woonwagens en standplaatsen). Ter verduidelijking is in artikel 8a ‘woonruimte’ gewijzigd in ‘woning’.

Onderdeel 2

De toevoeging in artikel 8a, zesde lid, Bhw heeft betrekking op de definitie van middeldure huurwoonruimte in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014. Op grond van onderdeel 1 van die definitie is een middeldure huurwoonruimte een zelfstandige woning met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uhw bepaalde waardering van de kwaliteit, die leidt tot een maximale huurprijs die hoger is dan de grens uit de Wet op de huurtoeslag en lager is dan de liberalisatiegrens. Volgens de artikelsgewijze toelichting is met dit eerste onderdeel van de definitie een huurwoning bedoeld ‘*welke geen geregu-*

[58] Kamerstukken II, 2024/25, 36 791, nr. 10.

leerde huurwoning in het lage segment betreft met een waardering onder de grens van de huurtoeslag, die 1) een waardering heeft van maximaal 186 WWS-punten ...'.[59]

Echter, de prijsopslagen uit het Bhw hebben ook artikel 10, eerste lid, Uhw als juridische grondslag. Hierdoor kon onduidelijkheid ontstaan over de rol van de prijsopslagen in onderdeel 1 van de definitie van middeldure huurwoonruimte uit de Huisvestingswet 2014. Daar komt bij dat voor de liberalisatiegrens uit artikel 7:247 BW wel expliciet in artikel 8a, zesde lid, Bhw is geregeld dat de prijsopslagen niet worden meegerekend bij het bepalen of een zelfstandige woning boven of onder die grens valt.

Daarom is met deze wijziging expliciet gemaakt dat de prijsopslagen geen rol spelen in het eerste onderdeel van de definitie van middeldure huurwoonruimte uit de Huisvestingswet 2014. Voor het eerste onderdeel van de definitie wordt daarom enkel gekeken naar de maximale huurprijsgrens, die hoort bij het puntenaantal van de zelfstandige woning, ongeacht de vraag of er een prijsopslag toegepast kan worden op die woning..

Onderdeel 3

Met dit onderdeel is een verwijzing naar artikel 8b opgenomen in artikel 8a, zevende lid. Artikel 8b bevat de WOZ-prijsopslag. De werking van deze prijsopslag is beschreven in het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Op grond van het zevende lid van artikel 8a worden de prijsopslagen toegepast op de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uhw geldende maximale huurprijsgrens.

Stel de WOZ-cap is van toepassing op een huurwoning, waardoor deze woning van het vrije segment terugvalt naar het gereguleerde segment. De woning heeft hierdoor 186 WWS-punten. De huurwoning is ook een gemeentelijk monument, waardoor de prijsopslag van vijftien procent kan worden toegepast.

De prijsopslagen wordt dan berekend over de maximale huurprijsgrens bij 186 WWS-punten, dus voor de status als gemeentelijk monument geldt een opslag van € 184,21 (15% van € 1.228,07). Voor de WOZ-prijsopslag wordt gekeken naar het verschil tussen de maximale huurprijsgrens bij 186 WWS-punten en de maximale huurprijsgrens bij het puntenaantal dat de huurwoning zou hebben zonder toepassing van de WOZ-cap. Stel dit verschil is € 96,11, aangezien de huurwoning zonder toepassing van de WOZ-cap 200 WWS-punten zou hebben. De huurprijs die de verhuurder van deze huurwoning in 2026 maximaal voor de woning mag vragen is dan € 1.228,07 (maximale huurprijsgrens bij 186 WWS-punten) + € 96,11 (prijsopslag voor WOZ-waarde) + € 184,21 (prijsopslag voor monumentale status) = € 1.508,39.

F (artikel 8b Bhw)

Met dit onderdeel is een nieuw artikel 8b ingevoegd, dat gaat over de prijsopslag voor de WOZ-waarde nadat de CAP op de WOZ is toegepast. De werking van deze prijsopslag is beschreven in het algemeen deel van deze nota van toelichting.

De woning valt met toepassing van de WOZ-prijsopslag nog steeds in het gereguleerde segment. Er vindt geen liberalisatie plaats. De opslag is namelijk een prijsopslag en geen puntopslag.

G (artikel 12b Bhw)

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

H (Bijlage I, onder A, Bhw)

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

[59] Kamerstukken II, 2023/24, 36 496, nr. 3 (p. 173).

Onderdeel 1

In onderdeel 2 van het WWSZ staat dat overige ruimten niet zijn 'verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)'. De voorbeelden sloegen daarbij op de overige ruimten, terwijl het in de formulering kon lijken alsof de voorbeelden gingen over verkeersruimten. Ook klopte de voorbeelden niet helemaal, omdat bijvoorbeeld een zolder ook als vertrek kan kwalificeren als de zolder voldoet aan alle vereisen voor een vertrek. Omdat de vaste toelichting bij het WWSZ de kenmerken van overige ruimten uiteenzet, inclusief voorbeelden, is ervoor gekozen de voorbeelden uit de waarderingstabel te schrappen.

Onderdeel 2

Als gevolg van deze wijziging in rubriek 3 van de waarderingstabel kan een verwarming ook gewaardeerd worden in een binnenruimte die niet kwalificeert als vertrek, overige ruimte of verkeersruimte (bijvoorbeeld een toiletruimte met een oppervlakte kleiner dan 2 m^2).

Onderdeel 3, onder a

In de tabel over de waardering van energielabels (rubriek 4.1) stond in de rij van A++ bij de EI-waarde het kleiner-dan-teken (<), terwijl dit een kleiner-of-gelijk-aan-teken (≤) moet zijn. De verschrijving is met deze wijziging hersteld.

Onderdeel 3, onder b

In de tabel over de waardering van energielabels (rubriek 4.1) was de waardering van energielabel E niet in overeenstemming met de wettelijke instructie uit artikel 10d, onder 1° van de Uhw. Volgens die instructie wordt een energielabel E namelijk gewaardeerd met -4 punten en niet met -5 punten. Met deze wijziging is het WWSZ in overeenstemming gebracht met deze wettelijke instructie.

Onderdeel 4

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 5

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

Onderdeel 6

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 7

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

Onderdeel 8, onder a

In tabel 11.1 is opgenomen dat voor de puntenberekening een minimale WOZ-waarde wordt gehanteerd. Als gevolg hiervan wordt een waarde van € 85.806 (prijspeil 2026) gehanteerd als de WOZ-waarde of de taxatiewaarde lager is dan deze minimumwaarde. Ook is de tekst redactioneel aangepast om de systematiek verder te verduidelijken.

Onderdeel 8, onder b

In rubriek 11.1 wordt voor de berekening van de WOZ-punten de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde gedeeld door het totaal van de oppervlakte van de vertrekken, de overige ruimten en de type I-parkeerplekken. Als gevolg van deze wijziging wordt voor de type I-parkeerplekken een fictieve oppervlakte van 12 m^2 per parkeerplek gehanteerd. Deze parkeerplekken hoeven dus niet afzonderlijk te worden gemeten voor het berekenen van de WOZ-punten in rubriek 11.1. Per type

I-parkeerplek waar de woonruimte toegang tot en gebruiksrecht op heeft, wordt een oppervlakte van 12 m^2 aangehouden (dus bij twee parkeerplekken een totaal van 24 m^2etc.). Indien van toepassing wordt deze oppervlakte gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft (dus bij twee parkeerplekken, die worden gedeeld met drie andere adressen, 24 m^2/4 = 6 m^2). Deze oppervlaktemaat wordt vervolgens opgeteld bij de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimtes en, indien van toepassing, afgerond op hele m^2. De uitkomst van de berekening is de oppervlakte waar de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde door moet worden gedeeld in rubriek 11.1.

Onderdeel 8, onder d en e

Aan tabel 11.1 is een afzonderlijke rekenmethode toegevoegd voor woonruimten tot 40 m^2, die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument. Om de WOZ-waarde van deze woningen om te zetten in een puntenaantal, wordt die WOZ-waarde niet gedeeld door respectievelijk € 268 (T-1) en € 242 (T-2) maar door € 233 (T-1) en € 210 (T-2).

In rubriek 11.1 was al een afzonderlijke berekeningsmethode van toepassing voor woningen tot 40 m^2, die zijn gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die gelegen zijn in een gemeente in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht. Deze berekeningsmethode en de daarin opgenomen deelbedragen gaan voor op de nieuwe berekeningsmethode en deelbedragen voor woonruimten die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument. Ter illustratie: een woonruimte van 37 m^2, die is gebouwd in 2020, die is gelegen in de gemeente Amsterdam en die bestaat of deel uitmaakt van een rijksmonument, maakt gebruik van de reeds bestaande berekeningsmethode en de daarin opgenomen deelbedragen onder a en niet van de nieuwe berekeningsmethode en deelbedragen onder b.

Het oude onderdeel b van tabel 11.1 is verletterd tot onderdeel c.

Onderdeel 9

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

I (Vaste toelichting bij Bijlage I, onder A, Bhw)

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

Onderdeel 1, onder a en b

Dit betreffen taalkundige verbeteringen en redactionele wijzigingen.

Onderdeel 1, onder c

In de vaste toelichting staat hoe moet worden omgegaan met aangrenzende vertrekken of overige ruimten. Echter, het is logischer om bij de waardering van een woning eerst te bepalen welke binnenruimten als één ruimte tellen, voordat die ruimte gekwalificeerd (en gewaardeerd) wordt als vertrek of overige ruimte. Dit komt ook overeen met de plaats van deze instructie in de vaste toelichting, namelijk in de inleiding, nog voordat de kenmerken van een vertrek of overige ruimte worden toegelicht. Om onduidelijkheid te voorkomen, is daarom benadrukt dat de instructie in het algemeen gaat over aangrenzende binnenruimten. De inhoudelijke regels over wanneer twee aangrenzende ruimten voor het WWSZ als één binnenruimte gelden zijn niet gewijzigd.

Onderdeel 1, onder d

Dit betreft een taalkundige verbetering.

Onderdeel 2, onder a

Het opschrift van onderdeel 1 van de vaste toelichting is in lijn gebracht met het opschrift van rubriek 1 van de waarderingstabel. Dit betreft een redactionele wijziging.

Onderdeel 2, onder b, c en d

Dit betreffen taalkundige verbeteringen en redactionele wijzigingen.

Onderdeel 3, onder a

In de vaste toelichting bij rubriek 2 zijn sinds 1 juli 2024 enkele kenmerken van een verkeersruimte geformuleerd (omdat een verkeersruimte per definitie geen overige ruimte is). Onduidelijk is of deze kenmerken cumulatief of alternatief zijn. Door toevoeging van 'en' achter de puntkomma is hierover helderheid gegeven: aan beide kenmerken moet voldaan zijn om te kunnen spreken van een verkeersruimte.

Onderdeel 3, onder b, c en d

Dit betreffen taalkundige verbeteringen en redactionele wijzigingen.

Onderdeel 4, onder a

Als gevolg van een wijziging in rubriek 3 van de waarderingstabel kan verwarming ook gewaardeerd worden in een binnenruimte, die niet kwalificeert als een vertrek, overige ruimte of verkeersruimte (bijvoorbeeld een toiletruimte met een oppervlakte kleiner dan 2 m^2). De vaste toelichting is hierop aangepast. Daarbij is toegevoegd dat verwarming in een binnenruimte alleen voor waardering in aanmerking komt als de binnenruimte beschikt over een begaanbare vloer en een hoogte heeft van minimaal 1,50m.

Onderdeel 4, onder b en d

De laatste alinea van onderdeel 3, over de waardering van verwarming in een open keuken, is naar boven verplaatst. Dit is een redactionele wijziging met als doel om eerst alle alinea's over verwarming te weergeven en aan het einde van het onderdeel pas de alinea over verkoeling. Bovendien is de alinea over de waardering van verwarming in een open keuken verduidelijkt. Hier stond namelijk dat de keukenruimte kon grenzen aan een overige ruimte, waarbij de opening tussen die ruimten breder is dan 50% van de tussenmuur. Dit klopt niet, aangezien bij een opening breder dan 50% van de tussenmuur altijd sprake is van één binnenruimte, die vanwege de aanwezigheid van een keuken in zijn geheel kwalificeert als een vertrek. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht in de waardering van verwarming in een open keuken.

Onderdeel 4, onder c

Dit betreft een taalkundige verbeteringen een redactionele wijziging.

Onderdeel 5

In onderdeel 4 van de vaste toelichting (energieprestatie) is bij de omschrijving van een eengezinswoning 'woningen' vervangen door 'verblijfsobject'. Dit om te verduidelijken dat een woning boven bijvoorbeeld een bedrijfsruimte geen eengezinswoning, maar een meergezinswoning is. Daarnaast is een taalkundige verbetering doorgevoerd.

Onderdeel 6

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 7, onder a

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

Onderdeel 7, onder b

In de vaste toelichting is een aantal wijzigingen aangebracht, die samenhangen met de waardering van wastafels. Zo stond in de vaste toelichting dat een bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht, een bidet of lavet niet meetellen als wastafel, douche of bad. Bedoeld werd dat deze voorzieningen

niet meetellen als wastafel. Uiteraard kan een bad wel gewaardeerd worden als bad. Met deze wijziging is die verschrijving hersteld.

Daarnaast staat in de vaste toelichting bij rubriek 5 dat een spoelbak in de keuken niet los gewaardeerd wordt als wastafel. Het is niet ondenkbaar dat er in de keuken een losse spoelbak is, die zich niet in het aanrechtblad bevindt. Ook deze spoelbak wordt niet gewaardeerd als wastafel in rubriek 6. Het aanbrengen van de haakjes bij keuken(aanrecht) verduidelijkt dit.

Tot slot is toegevoegd dat een wastafel alleen wordt gewaardeerd als deze zich bevindt in een binnen- of buitenruimte met een begaanbare ondergrond en een hoogte van tenminste 1,50 m. Met begaanbare ondergrond wordt bedoeld dat de huurder de binnen- of buitenruimte moet kunnen betreden. Er gelden geen eisen voor het soort ondergrond (bijvoorbeeld tegels in een buitenruimte).

Onderdeel 7, onder c

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

Onderdeel 8, onder a en b

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 8, onder c

In onderdeel 6.2 van de vaste toelichting is een verduidelijking aangebracht met betrekking tot een ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel. Dit kastje wordt volgens het WWS (WWSZ en WWSO) gewaardeerd met 1 punt. Het is niet mogelijk om datzelfde kastje ook te waarderen als kastruimte (0,75 punt). Met deze wijziging is daarom een dubbelwaardering van hetzelfde kastje voorkomen. Daarnaast is verduidelijkt dat de wastafel zelf los wordt gewaardeerd van het ingebouwde kastje waar deze wastafel in of op is gebouwd.

Onderdeel 9, onder a

Het opschrift van onderdeel 7 van de vaste toelichting is in overeenstemming gebracht met het opschrift van rubriek 7 van de waarderingstabel. Dit betreft een redactionele wijziging.

Onderdeel 9, onder b en c

Dit betreffen redactionele wijzigingen.

Onderdeel 10, onder a

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

Onderdeel 10, onder b, c en e

Dit betreffen taalkundige verbeteringen en redactionele wijzigingen.

Onderdeel 10, onder d, f en g

In de vaste toelichting bij rubriek 8 staat hoe moet worden omgegaan met gemeenschappelijke buitenruimten, die worden gedeeld door meerdere adressen. Voor het afronden wordt gebruik gemaakt van dezelfde methodiek als beschreven bij rubrieken 1 en 2 (oppervlakte van vertrekken en overige ruimten). Die methodiek houdt in dat de oppervlakte per ruimte wordt afgerond op twee decimalen. Vervolgens wordt gesaldeerd en dit resultaat wordt afgerond op hele m^2. Daarna wordt gewaardeerd. Specifiek voor de gemeenschappelijke buitenruimten geldt dat het puntenaantal wordt gedeeld door het aantal adressen dat toegang heeft tot die gebruiksruimte.

Echter, deze regels bieden geen uitsluitsel voor de situatie dat er meerdere gemeenschappelijke buitenruimten zijn, die worden gedeeld door een verschillend aantal adressen. Het is dan niet mogelijk om de oppervlakte van alle buitenruimten bij elkaar op te tellen en af te ronden op hele m^2, omdat later in de berekening door een verschillend aantal adressen gedeeld moet worden.

Om deze reden is in de vaste toelichting een verduidelijkende rekenregel toegevoegd, namelijk dat enkel de oppervlakten van buitenruimten die gedeeld worden door eenzelfde aantal adressen bij elkaar worden opgeteld en worden afgerond op hele m^2.

Ter verduidelijking is een tweede rekenvoorbeeld aan de vaste toelichting toegevoegd. Als gevolg hiervan is het rekenvoorbeeld dat al in rubriek 8 was opgenomen ‘voorbeeld 1’ genoemd.

Onderdeel 11, onder a en b

Dit betreffen taalkundige verbeteringen en redactionele wijzigingen.

Onderdeel 12, onder a

Het opschrift onderdeel 10 van de vaste toelichting is in lijn gebracht met het opschrift rubriek 10 van de waarderingstabel.

Onderdeel 12, onder b

Met deze wijziging is het vereiste dat een parkeerplek een oppervlakte heeft van minimaal 12 m^2 komen te vervallen. De overige vereisten (afgebakend vlak waar een gangbare personenauto geheel op past) blijven van toepassing. Aan het vereiste met betrekking tot de gangbare personenauto is een verwijzing toegevoegd naar de NEN 2443:2013. Deze NEN-norm geeft aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen, waaronder maatvoering voor verschillende typen parkeerplaatsen. Hoewel de NEN 2443:2013 strikt genomen niet van toepassing is op parkeervoorzieningen met een capaciteit van minder dan twintig personenauto’s, wordt in het WWS (WWSZ en WWSO) ook voor deze kleine parkeervoorzieningen aangesloten bij de NEN 2443:2013. Dit komt overeen met de aanbeveling van NEN om ook bij deze categorie parkeervoorzieningen de maatvoeringen uit de NEN 2443 te hanteren.

Onderdeel 12, onder c

Dit betreft een redactionele wijziging.

Onderdeel 13, onder a

Dit betreft een technische wijziging. In het eerste deel van deze zin wordt de Wet waardering onroerende zaken namelijk al voluit geschreven. Hierdoor kan in het tweede deel van deze zin worden volstaan met verwijzing naar ‘die wet’. Daarnaast is een taalkundige verbetering doorgevoerd.

Onderdeel 13, onder b

Met dit besluit is in rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) de minimumwaarde voor de WOZ aan tabel 11.1 toegevoegd. De vaste toelichting bij het WWSZ is hierop aangepast.

Onderdeel 13, onder c

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

Onderdeel 13, onder d

Dit betreft een taalkundige verbetering.

Onderdeel 13, onder e

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

Onderdeel 13, onder f

Dit betreft een redactionele wijziging.

Onderdeel 13, onder g

Omdat in onderdeel 11.1 van het WWSZ een nieuwe rekenmethode is toegevoegd voor kleine woningen die bestaan uit of deel uitmaken van een rijksmonument, is de vaste toelichting bij rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) aangepast.

Onderdeel 13, onder h

Met dit besluit is in rubriek 11 (punten voor de WOZ-waarde) toegevoegd dat de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimumwaarde niet gedeeld wordt door de werkelijke oppervlakte van de type I-parkeerplekken, maar door een fictieve oppervlakte van 12 m^2 per type I-parkeerplek. De vaste toelichting bij het WWSZ is hierop aangepast.

Onderdeel 13, onder i

Dit betreft een taalkundige verbetering.

Onderdeel 14, onder a

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

Onderdeel 14, onder b

Dit betreft een redactionele verbetering.

Onderdeel 14, onder c, en onderdeel 15

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

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

J (Bijlage I, onder B, Bhw)

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

Onderdeel 1

Dit betreft een redactionele wijziging.

Onderdeel 2

In rubriek 2 van de waarderingstabel staat dat overige ruimten niet zijn 'verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)'. De voorbeelden tussen haakjes slaan daarbij op de overige ruimten, terwijl het in de formulering kon lijken alsof het voorbeelden zijn van verkeersruimten. Ook klopte de voorbeelden niet helemaal, omdat bijvoorbeeld een zolder ook als vertrek kan kwalificeren als de zolder voldoet aan alle vereisen voor een vertrek. De vaste toelichting bij het WWSZ benoemt de kenmerken van overige ruimten, inclusief voorbeelden. Deze vaste toelichting is ook van toepassing op het WWSO. Daarom is

ervoor gekozen de voorbeelden uit de waarderingstabel te schrappen.

Onderdeel 3

Als gevolg van de wijziging in rubriek 3 van de waarderingstabel kan een verwarming ook gewaardeerd worden in een binnenruimte die niet kwalificeert als vertrek, overige ruimte of verkeersruimte (bijvoorbeeld een toiletruimte met een oppervlakte kleiner dan 2 m^2).

Onderdeel 4

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

Onderdeel 5

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 6, onder a en b

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

Onderdeel 7

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 8

Het opschrift van rubriek 9 van de waarderingstabel is aangepast. De reden is dat deze rubriek specifiek gaat over de waardering van gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen, die worden gedeeld met meerdere adressen en niet over de waardering van andere binnenruimten. Dit opschrift is ook meer in lijn met het opschrift van de vergelijkbare rubriek in het WWSZ.

Onderdeel 9

In onderdeel 11.1 is verduidelijkt dat de minimumwaarde van € 85.806 ook wordt gehanteerd binnen het WWSO. De minimumwaarde wordt, vergelijkbaar met het WWSZ, gehanteerd als er geen WOZ-waarde en geen taxatiewaarde is vastgesteld of als de WOZ-waarde of taxatiewaarde lager is dan deze minimumwaarde. Voor de overzichtelijkheid is tabel 11.1 opnieuw vastgesteld.

Onderdeel 10, onder a

Dit betreft een redactionele wijziging. In lijn met de rest van de waarderingstabel dient het opschrift van onderdeel 11.2 namelijk cursief te zijn en niet dikgedrukt.

Onderdeel 10, onder b

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

Onderdeel 10, onder c

Als gevolg van deze wijziging wordt de minimumwaarde uit tabel 11.1 jaarlijks geïndexeerd middels een ministeriële regeling. De methodiek die daarbij gehanteerd moet worden, is hetzelfde als bij de indexatie van de minimumwaarde uit het WWSZ.

Onderdeel 11, onder a en b

Vóór deze wijziging werd een waardering van vier minpunten toegepast als de verhuurder woonachtig

was in de zelfstandige woning waar de onzelfstandige woning van de huurder in gelegen was (hospitaverhuur) en deze huurder zijn deel van de woning en/of het sanitair uitsluitend kon bereiken via de woon- en slaapvertrekken van de verhuurder.

Het toepassingsbereik van deze minpunten is op vier manieren uitgebreid:
5. De minpunten gelden ook voor de omgekeerde situatie, dus de situatie dat een ander door de privévertrekken van de huurder moet om ruimtes te bereiken waartoe hij of zij toegang en gebruiksrecht heeft.
6. De term 'verhuurder' is vervangen door 'ander'. Het is namelijk irrelevant voor het woongenot van de huurder of hij/zij voor het bereiken van de gehuurde ruimtes door ruimtes van de verhuurder moet of door ruimtes van een ander (zoals een andere huurder) (en andersom).
7. De term 'woon- en slaapvertrekken' is vervangen door 'privévertrekken'. De term 'woon- en slaapvertrekken' komt namelijk verder niet voor in het WWSO. Van belang is dat het gaat om het doorkruisen van een privévertrek, ongeacht hoe dit privévertrek wordt gebruikt door de huurder/de ander.
8. De term 'deel van de woning en/of sanitair' is vervangen door 'binnenruimten waartoe de huurder/ander (mede) toegang en gebruiksrecht heeft' om aan te sluiten bij de gebruikelijke terminologie binnen het WWSO.

Onderdeel 11, onder c

Het begrip '(hoofd)woonvertrek' komt niet meer voor in het WWSO. Om deze reden wordt de term in rubriek 13 gewijzigd naar de algemenere term 'vertrekken'. Als gevolg van deze wijziging worden de minpunten toegepast als het laagste raamkozijn van alle vertrekken gezamenlijk lager is dan 1,60 m. Er zijn geen grote inhoudelijke wijzigingen beoogd.

K (Vaste toelichting bij Bijlage I, onder B)

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

Onderdeel 1

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 2

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

Onderdeel 3

Als gevolg van een wijziging in onderdeel 3 van de waarderingstabel kan verwarming ook gewaardeerd worden in een binnenruimte, die niet kwalificeert als een vertrek, overige ruimte of verkeersruimte (bijvoorbeeld een toiletruimte met een oppervlakte kleiner dan 2 m^2). De vaste toelichting is hierop aangepast. Bovendien stond er in de vaste toelichting dat punten verkregen konden worden voor verwarming/verkoeling van gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten. Dit is niet juist, omdat uit de waarderingstabel volgt dat verkoeling in overige ruimten niet gewaardeerd wordt. Met deze wijziging is deze verschrijving hersteld.

In het WWSO geldt bovendien geen maximum voor de waardering van verwarmde binnenruimten, niet zijnde vertrekken. Het WWSO verschilt op dit punt van het WWSZ. In de inleiding van de vaste toelichting bij het WWSO staat echter dat de vaste toelichting bij het WWSZ van toepassing is op het WWSO, tenzij daar uitdrukkelijk van wordt afgeweken. Met deze wijziging is benadrukt dat hier sprake is van een uitdrukkelijke afwijking.

Voor de overzichtelijkheid is rubriek 3 van de vaste toelichting opnieuw vastgesteld.

Onderdeel 4

Het WWSO kent een andere systematiek voor de waardering van de energieprestatie dan het WWSZ.

Met deze wijziging is in de vaste toelichting bij het WWSO verduidelijkt dat deze systematiek geldt in afwijking van hetgeen staat beschreven in de vaste toelichting bij het WWSZ. Dit volgt reeds uit de waarderingstabel. Echter, in de inleiding van de vaste toelichting bij het WWSO staat dat de vaste toelichting bij het WWSZ van toepassing is op het WWSO, tenzij daar uitdrukkelijk van wordt afgeweken. Met deze wijziging is benadrukt dat hier sprake is van een uitdrukkelijke afwijking.

Voor de overzichtelijkheid is rubriek 4 van de vaste toelichting opnieuw vastgesteld.

Onderdeel 5

Het WWSO kent in de waardering van de lengte van een aanrechtblad twee extra categorieën, namelijk een aanrecht > 3m, en een aanrecht > 5 m als er op dat adres acht of meer onzelfstandige woonruimten zijn met toegang tot en gebruiksrecht op de keuken waarin het betreffende aanrecht zich bevindt. Met deze wijziging is in de vaste toelichting bij het WWSO verduidelijkt dat bovenstaande geldt in afwijking van hetgeen staat beschreven in de vaste toelichting bij het WWSZ. Dit volgt reeds uit de waarderingstabel. Echter, in de inleiding van de vaste toelichting bij het WWSO staat dat de vaste toelichting bij het WWSZ van toepassing is op het WWSO, tenzij daar uitdrukkelijk van wordt afgeweken. Met deze wijziging is benadrukt dat hier sprake is van een uitdrukkelijke afwijking.

Voor de overzichtelijkheid is rubriek 5 van de vaste toelichting opnieuw vastgesteld.

Onderdeel 6

Het WWSO kent een andere waardering voor de douche, het bad en de bad/douche-combinatie en in het WWSO is er bij adressen met acht of meer onzelfstandige woningen maximaal één ruimte, naast de badkamer, waar geen maximum geldt ten aanzien van het aantal wastafels dat voor waardering in aanmerking komt. Met deze wijziging is in de vaste toelichting bij het WWSO verduidelijkt dat deze twee regels gelden in afwijking van hetgeen staat beschreven in de vaste toelichting bij het WWSZ. Dit volgt reeds uit de waarderingstabel. Echter, in de inleiding van de vaste toelichting bij het WWSO staat dat de vaste toelichting bij het WWSZ van toepassing is op het WWSO, tenzij daar uitdrukkelijk van wordt afgeweken. Met deze wijziging is benadrukt dat hier sprake is van een uitdrukkelijke afwijking.

Voor de overzichtelijkheid is rubriek 6 van de vaste toelichting opnieuw vastgesteld.

Onderdeel 7

Het opschrift van rubriek 7 van de vaste toelichting is in lijn gebracht met het opschrift van de bijbehorende rubriek in de waarderingstabel.

Onderdeel 8

Dit betreffen redactionele en taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 9, onder a

Het opschrift van rubriek 9 van de vaste toelichting is in lijn gebracht met het opschrift van de bijbehorende rubriek in de waarderingstabel.

Onderdeel 9, onder b en c

Dit betreffen taalkundige verbeteringen.

Onderdeel 10, onder a en c

Dit betreft een verduidelijking. Rubriek 10 van het WWSO gaat namelijk over parkeerplekken in een gemeenschappelijke parkeerruimte en niet over parkeerplekken in privé-binnen- of buitenruimten, zoals een eigen garage of oprit. Parkeerplekken in privé-binnen- of buitenruimten worden namelijk gewaardeerd in rubriek 2, respectievelijk rubriek 8.

Onderdeel 10, onder b

De term ‘onzelfstandige woonruimte’ is hier vervangen door de juridisch correcte term ‘onzelfstandige woning’. Dit betreft een taalkundige verbetering.

Onderdeel 11

In de inleiding van de vaste toelichting bij het WWSO staat dat de vaste toelichting bij het WWSZ van toepassing is op het WWSO, tenzij daar uitdrukkelijk van wordt afgeweken. Voor het bepalen van de punten voor de WOZ-waarde geldt in het WWSO een andere berekeningssystematiek dan in het WWSZ. Dit volgt reeds uit de waarderingstabellen. Echter, om onduidelijkheid te voorkomen is in de vaste toelichting bij het WWSO uitdrukkelijk genoemd dat binnen het WWSO een andere berekeningssystematiek geldt dan binnen het WWSZ en dat binnen het WWSO geen WOZ-cap geldt.

Voor de overzichtelijkheid is onderdeel 11 van de vaste toelichting opnieuw vastgesteld.

Onderdeel 12

In onderdeel 13 van het WWSO zijn wijzigingen aangebracht met betrekking tot de aftrekpunten. De vaste toelichting is hierop aangepast. Voor de overzichtelijkheid is onderdeel 13 van de vaste toelichting opnieuw vastgesteld.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,