

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

Onze referentie MvH/RvZ/WS/bs/ATR2939/2023-U059

Uw referentie

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Datum 12 juli 2023
Betreft Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte en Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte

Geachte heer De Jonge,

Op 14 juni 2023 heeft u het voorstel tot *Wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte* aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voor advies aangeboden. De adviestermin voor ATR verstrijkt op 27 juli 2023. Met dit advies stuurt het college u zijn bevindingen.

De kwaliteit van onzelfstandige woonruimte, zoals studentenkamers, wordt bepaald en gewaardeerd op basis van een specifiek woningwaarderingsstelsel, het Woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). Aan de hand van het WWSO kunnen verhuurders punten toekennen aan de onzelfstandige woonruimte. Deze punten zijn weer gekoppeld aan de maximale huurprijs. Het WWSO, inclusief de maximale huurprijsgrenzen, zijn sinds de introductie in 1979 niet fundamenteel herzien. Hierdoor sluit het stelsel niet meer aan bij de huidige praktijk.

Het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen (WWS) wordt gemoderniseerd via het *wetsvoorstel Betaalbare huur*. Dit voorstel maakt het WWS dwingend en regelt dat zelfstandige woningen niet voor een hogere prijs mogen worden verhuurd dan op basis van het WWS wordt bepaald. Dit geldt nog niet voor onzelfstandige woningen, aangezien het WWSO op grond van een overgangsbepaling in de *Wet goed verhuurderschap* eerst gemoderniseerd moet worden voor het dwingend wordt en bestuurlijk gehandhaafd kan worden. Het voorliggende voorstel moderniseert het WWSO en verhoogt de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

De modernisering van het WWSO krijgt met het voorliggende voorstel vorm doordat een aantal "rubrieken" aan het WWSO wordt toegevoegd. Dit betreft onder meer de energieprestatie en de locatie van de woonruimte. Deze gaan daardoor (zwaarder) meetellen bij het bepalen van het aantal punten en daarmee de maximale huurprijs van de woonruimte. Zo worden onzelfstandige woningen op dezelfde criteria gewaardeerd als zelfstandige woningen. Dit moet er volgens de toelichting toe leiden dat er een directer verband is tussen de huurprijs van de onzelfstandige woonruimte en de kwaliteit ervan (met name ten aanzien van de energieprestaties en locatie). Ook worden onzelfstandige woningen beter vergelijkbaar met zelfstandige woningen.

De modernisering van het WWSO draagt volgens onderzoek bij aan het aantrekkelijker maken van investeringen in onzelfstandige woonruimten maar is op zich nog niet voldoende om nieuwbouw van onzelfstandige woningen in voldoende mate te stimuleren en de bestaande voorraad te behouden.¹ Daarom worden de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimte met twintig procent verhoogd. De toelichting geeft echter niet aan in welke mate deze verhoging de nieuwbouw zal stimuleren. Hierdoor kan niet goed worden vastgesteld wanneer de voorgestelde verhoging het gewenste effect heeft op de nieuwbouw en op het behoud van de voorraad.

1.1 Het college adviseert in het voorstel een doelstelling op te nemen met betrekking tot de mate waarin de verhoging van de maximale huurprijs de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimten zal bevorderen.

2. Minder belastende alternatieven

De modernisering van het WWSO is nodig om bestuurlijke handhaving op de maximale huurprijsgrenzen van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken. Het WWSO is geregeld in het *Besluit huurprijzen woonruimte*. De modernisering dient dus via wijziging van dit Besluit plaats te vinden. Met de modernisering worden onzelfstandige woonruimten op dezelfde rubrieken gewaardeerd als zelfstandige woonruimten op basis van het WWS. Daarbij is gekeken naar de wens om het stelsel zo eenvoudig en eenduidig mogelijk te houden voor huurder en verhuurder.

Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot mogelijk minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

De toelichting geeft aan dat het voorliggende voorstel direct van toepassing is op bestaande huurcontracten. Voor een deel van de huurders van onzelfstandige woonruimte zal de afgesproken huur hoger zijn dan de nieuwe maximale huurprijs op basis van het WWSO. Volgens de toelichting kan de huurder in zo'n geval de verhuurder verzoeken om de huur te verlagen. Als dat niet gebeurt, kan de huurder naar de Huurcommissie of de gemeente stappen. Het college heeft in eerdere adviezen aandacht gevraagd voor de praktische werkbaarheid hiervan.² Ook met betrekking tot het nu voorliggende voorstel rijst de vraag of huurders die op grond van dit voorstel recht hebben op een lagere huur, bereid en in staat zijn om hun recht te halen. Het college vraagt hier ook bij dit voorstel aandacht voor.

¹ Stec Groep (2022), Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

² <https://www.atr-regeldruk.nl/14605-2/>

Overigens merkt het college ook op dat het direct van toepassing worden van het gemoderniseerde WWSO op bestaande huurcontracten kan leiden tot een forse toeloop op de Huurcommissie. Dit kan leiden tot een grote belasting van de Huurcommissie en tot een toename van de regeldruk. Het college verwijst hierbij ook naar hetgeen het onder toetsvraag 4 (de gevolgen voor de regeldruk) heeft opgemerkt.

Daarnaast heeft het college in eerdere adviezen gewezen op het feit dat het huurdomein in de afgelopen jaren te maken heeft gehad met een stapeling van regelgeving. Het college adviseerde om met het oog op de werkbaarheid van de regelgeving voor betrokkenen aandacht te besteden aan goede communicatie richting de doelgroepen. Het nu voorliggende voorstel staat niet op zichzelf, maar past in de lijn van eerdere wetgeving op dit gebied, met name de *Wet goed verhuurderschap* en het *wetsvoorstel Betaalbare huur*. Nadat eerst in het kader van deze wetten onder andere het WWS voor zelfstandige woonruimten wordt gemoderniseerd, gebeurt dit nu ook voor onzelfstandige woonruimten. Hoewel het op zich voorstelbaar is dat niet alle regelgeving op hetzelfde moment tot stand gebracht kan worden, betekent het huidige voorstel weer nieuwe regelgeving voor het huurdomein. Betrokkenen moeten hiervan kennis nemen en moeten kunnen begrijpen hoe dit voorstel zich verhoudt tot andere regelgeving op dit domein. De toelichting bij het voorstel bevat echter geen informatie over hoe de modernisering van het WWSO en de verhoging van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten naar de doelgroepen, waaronder ook de huurders, gecommuniceerd gaat worden. Ook is niet duidelijk op welk moment de bestuurlijke handhaving van de WWSO op basis van de *Wet goed verhuurderschap* van start kan gaan. Dit maakt dat het voor betrokkenen onduidelijk is wanneer zij te maken kunnen krijgen met handhaving van de regelgeving.

3.1 Het college adviseert in de toelichting op te nemen hoe voorzien wordt in de implementatie van het voorstel en hoe de verschillende doelgroepen worden geïnformeerd over het voorstel en aanverwante regelgeving.

4. Gevolgen regeldruk

De regeldrukparagraaf bij het voorstel geeft aan dat de modernisering van het WWSO in combinatie met het dwingend maken van het WWS leidt tot kennisnamekosten en structurele nalevingskosten voor verhuurders. Deze betreffen onder andere de toepassing van de herziene puntentelling en de verplichting om schriftelijke informatie te verstrekken aan de huurder. Daarbij merkt de toelichting op dat de kosten die voortvloeien uit deze verplichtingen, niet voortkomen uit het voorliggende besluit maar uit het *wetsvoorstel Betaalbare huur*. De toelichting verwijst daarom voor de beschrijving van de regeldrukkosten voor particuliere verhuurders en woningcorporaties naar de regeldrukberekening in dat wetsvoorstel. Tegelijkertijd merkt de toelichting op dat uit informatief oogpunt het wel van waarde is om in de toelichting aan te geven welke regeldrukgevolgen het moderniseren van het WWSO voor onzelfstandige woningen heeft.

Het college merkt op dat de toelichting ten onrechte stelt dat de verplichtingen niet uit het voorliggende voorstel voortkomen, maar uit het *wetsvoorstel Betaalbare huur*. Zonder het voorliggende voorstel zouden huurders en verhuurders van onzelfstandige woonruimte immers geen kennisnamekosten en verhuurders geen nalevingskosten hebben. Daarnaast benoemt de regeldrukparagraaf van het *wetsvoorstel Betaalbare huur* niet expliciet de regeldrukgevolgen die gemoeid zijn met het dwingend worden van het WWSO. Het rapport dat aan die paragraaf ten grondslag ligt, noemt weliswaar het WWSO,

maar maakt niet duidelijk of en in welke mate de regeldrukgevolgen van het dwingend maken van het WWSO onderdeel uitmaken van regeldrukgevolgen die in die paragraaf worden genoemd.³

Daarnaast is het met het oog op de transparantie en zelfstandige leesbaarheid van het voorstel van belang dat de regeldrukgevolgen van het voorstel in de toelichting bij het voorstel zelf worden opgenomen.

De toelichting geeft aan dat het opstellen of opnemen van een puntentelling op basis van de WWSO 1 uur in beslag neemt. Het zo nodig actualiseren kost 15 minuten. De berekening van de regeldrukkosten bevat geen indicatie van bijvoorbeeld de kosten van het schriftelijk informeren van huurders en van de kennisnamekosten voor die huurders. Of van de kosten die gemoeid zijn met bijvoorbeeld de gang naar de Huurcommissie of gemeente. De toelichting bevat verder geen berekening van de totale nalevingskosten. Reden daarvoor is volgens de toelichting de grote marge ten aanzien van het aantal onzelfstandige woonruimten. Tegelijkertijd staat in de toelichting ook dat de totale voorraad van onzelfstandige woonruimtes wordt geschat op 250.000-300.000. Woningcorporaties hadden in 2021 circa 160.000 woningen in bezit. Het college wijst erop dat de totale regeldrukkosten op basis van deze cijfers met bandbreedtes vast te stellen zijn.

Volgens de toelichting leidt de aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen niet tot extra nalevingskosten. Het college wijst erop dat ook deze wijziging van de huurprijsgrenzen leidt tot kennisnamekosten.

Ten slotte merkt het college op dat de voorgestelde maatregelen tot regeldrukkosten voor huurders leiden. Deze ontbreken in de berekening.

4.1 Het college adviseert de totale regeldrukgevolgen van het voorliggende voorstel volledig in beeld te brengen overeenkomstig de Rijksbrede methode en daarbij de genoemde aandachtspunten te betrekken.

Dictum

Op basis van het voorgaande komt het college tot het volgende dictum:

Het voorstel indienen, nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris

³ Rapport Regeldruk Wet betaalbare huur, Sira Consulting B.V., 27 februari 2023