

Ministerie van Binnenlandse Zaken
t.a.v. de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken
de heer G. Honsbeek, griffier

per e-mail: cie.biza@tweedekamer.nl

Den Haag, 18 maart 2024
dossiernummer: 205036
uw kenmerk:
telefoonnummer: +31 (0)6 21 55 66 58
e-mail: e.trinthamer@advocatenorde.nl

Betreft: Advies Wet betaalbare huur

Geachte heer Honsbeek,

Bijgaand stuur ik u een aanvullend advies met betrekking tot de Wet betaalbare huur ten behoeve van de behandeling van deze wet.

De adviescommissie brengt deze informatie graag onder de aandacht en verzoekt u de in het advies vermelde overwegingen bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mr. drs. W.M. van Tellingen
algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

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

Postadres
Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Aan:	algemene raad
Van:	wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	18 maart 2024
Betreft:	Advies Wet betaalbare huur

CONSULTATIEREACTIE

Inleiding

Ter gelegenheid van de internetconsultatie heeft de wetgevingsadviescommissie geadviseerd over genoemd wetsvoorstel (en de daaronder hangende besluiten, waarin het woningwaarderingsstelsel (WWS) is opgenomen). In dit advies van 28 maart 2023 werd een aantal kritische kanttekeningen geplaatst over de samenhang met huurrechtelijke bepalingen uit het civiele recht met bijzondere wetten, zoals de Wet goed verhuurderschap (zie de [link](#) voor het advies). De commissie moet constateren dat die kritiek des te sterker geldt voor het huidige wetsvoorstel Betaalbare huur en het huidige Besluit betaalbare huur. Zo wordt bijvoorbeeld een andere definitie voor 'zelfstandige woonruimte' gehanteerd in het voorgehangen Besluit huurprijzen woonruimte (BHW) dan het Burgerlijk Wetboek (BW), artikel 7:234, hanteert. Mede om die reden is de wetgevingsadviescommissie andermaal kritisch over het voorstel.

Het wetsvoorstel is omvangrijk en ingrijpend. Gelet op de betrekkelijk geringe tijd tussen het aanhangig maken van het wetsvoorstel en de behandeling door de Tweede Kamer, beperkt de commissie haar opmerkingen tot vier punten. De commissie herhaalt haar kritiek die zij tijdens de internetconsultatie uitte dat snelheid voor lijkt te gaan op kwaliteit. Juist nu zich de unieke gelegenheid voordoet om het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte opnieuw vorm te geven en onderling consistent te maken, is dit door korte consultatietermijnen niet mogelijk. Dit zal vermoedelijk ook tot uitvoeringsproblemen aanleiding geven, nu niet iedere verhuurder in staat zal zijn per 1 juli 2024 te werken met ingrijpend gewijzigde regelgeving.¹

Een reden temeer voor de wetgevingsadviescommissie huurrecht om dit advies uit te brengen, is dat de voorgehangen wijzigingen van het WWS ("Besluit betaalbare huur" en "Modernisering van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte") in de procedurevergadering van de Tweede Kamer van 7 maart 2024 voor kennisgeving zijn aangenomen (*Kamerstukken II 2023/24*, 27926, nr. 381 resp. nr. 382). Terwijl het Wetsvoorstel betaalbare huur wel volwaardige behandeling krijgt, worden de materiële wijzigingen van de woningwaarderingsstelsels dus mogelijk niet volwaardig behandeld. Deze concept-besluitgeving is echter niet los te zien van de wet in formele zin, omdat de vraag of een verhuurder te veel huur vraagt van de inhoud van die besluiten afhangt. Daar komt nog bij dat een overtreding bestuursrechtelijk door gemeenten moet worden gehandhaafd, met mogelijke (straffende) boetes tot gevolg. Ten slotte is aandacht voor de techniek van de regelgeving van belang. Meerdere recente affaires/schandalen hebben laten zien dat het van tevoren goed doordenken van de techniek van regelgeving – los van politieke keuzes – geschillen over wetsuitleg kan verminderen. Het verkleint ook het risico dat een (niet) door de politiek gemaakte keuze in een concreet geschil alsnog door de rechter moet worden beslist. Op dat moment raakt het echter wel

¹ Bovendien blijkt uit de [uitvoeringstoets](#) door de huurcommissie dat "de inhoud van het wetsvoorstel/de wijzigingen minimaal 3 maanden voorafgaand aan de ingangsdatum definitief" dient te zijn. Ook geeft de huurcommissie aan dat zij niet kan "instaan voor de uitvoerbaarheid van dit wetsvoorstel als gedurende de voorbereidingstijd gelijktijdig andere wetgeving wijzigt." Dit lijkt het geval nu ook het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte ingrijpend wijzigt.

de belangen van concrete partijen (huurder en verhuurder). Op 7 maart 2024 gaf de bestuursvoorzitter van de huurcommissie in Radio Vastgoedjournaal aan een stijging van 4000 zaken te verwachten door de Wet betaalbare huur². Elk geschil dat voortvloeit uit de Wet betaalbare huur zal materieel voortkomen uit interpretatie van het WWS, of dat nu is:

- In de verhouding tussen huurder en verhuurder zelf;
- In een geschil tussen huurder en verhuurder, te beslechten door de huurcommissie;
- In een geschil tussen huurder en verhuurder na een uitspraak van de huurcommissie bij de kantonrechter;
- Bij het afgeven van verklaringen door de huurcommissie aan gemeenten over de woningwaardering;
- In de verhouding tussen (handhavende) gemeenten en verhuurders;
- In de bestuursrechtspraak na handhaving (eerst bij de sector bestuursrecht, dan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State);
- In de verhouding tussen toegelaten instellingen en de Autoriteit woningcorporaties, voor zover het betreft het bij aanvang van de huurovereenkomst schriftelijk overhandigen van een ingevulde puntentelling en de bewijsstukken waaruit het gelden van een prijsopslag blijkt (art. 1, onderdeel A van de Wet betaalbare huur brengt dit immers onder in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap en niet in artikel 2a, weshalve op dit punt niet gemeenten, maar de Autoriteit woningcorporaties de met handhaving belaste entiteit is ex art. 46a Woningwet).

De wetgevingsadviescommissie huurrecht stelt het volgende aan de orde naar aanleiding van het bovenstaande wetsvoorstel.

1. Op onjuiste wijze wordt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gewijzigd.
2. De methodiek voor vaststelling van de WOZ-waarde en energieprestatie wijzigt ten onrechte in negatieve zin.
3. Het ontbreekt aan een consistent begrip van vierkante meters.
4. Enkele opmerkingen over aanpassingen van het woningwaarderingsstelsel (WWS).

De commissie bespreekt ieder punt hierna afzonderlijk.

1. Op onjuiste wijze wordt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gewijzigd.

Het huurrecht vindt zijn oorsprong in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW) en is vervolgens uitgewerkt in diverse regelingen, zoals het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW), het Besluit servicekosten e.d. Artikel 7:234 BW definieert wat een zelfstandige woonruimte is.³ De mate van huurbescherming van een huurder van zelfstandige woonruimte verschilt op een aantal punten wezenlijk van die van een huurder van onzelfstandige woonruimte. Zo wordt de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte niet beschermd bij verboden onderhuur⁴,

² <https://vastgoedjournaal.nl/news/63122/radio-vj-huurcommissie-voorziet-fikse-groei-geschillen-door-wet-betaalbare-huur>

³ "de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning."

⁴ De onderhuurder van zelfstandige woonruimte wordt krachtens artikel 7:269 BW beschermd tegen de onbevoegde verhuurder.

geldt er een andere waardering van de huurprijs⁵ en kan (thans nog) een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal vijf jaar worden gesloten.⁶

Er zijn ook andere verschillen. Zo is een inkomensafhankelijke huurverhoging alleen mogelijk bij zelfstandige woonruimte (art. 7:252a BW). Hetzelfde geldt voor huurgewinning of tijdelijke huurverlaging op verzoek van de huurder voor maximaal drie jaar (art. 7:252c BW). Voor zelfstandige woningen is een minimale forfaitaire verhuiskostenvergoeding voorgeschreven (art. 7:220 lid 6 BW), terwijl dit voor onzelfstandige woningen niet het geval is. De opzeggingsgrond die gebruikt kan worden vanwege de tijdelijke bestemming bij tijdelijke woningen geldt alleen voor zelfstandige woonruimte (art. 7:274 lid 1 sub g BW). De opzeggingsgrond ten behoeve van het opnieuw verhuren aan een groot gezin of een gehandicapte geldt alleen bij zelfstandige woningen (art. 7:274a en 7:274b BW).

Het wetsvoorstel beoogt (art. V, onderdeel A; toevoeging lid 3 aan art. 3 Uhw) in het Besluit huurprijzen woonruimte een nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte te plaatsen: *“een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben.”* Deze wijziging in een algemene maatregel van bestuur (regeringsbesluit) doorkruist de definitie zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Invoering van genoemde bepaling zou tot gevolg hebben dat via een algemene maatregel van bestuur een begrip uit een wet in formele zin wordt gewijzigd. Artikel V van de wet betaalbare huur biedt hiervoor een grondslag.

De commissie acht het hoogst onwenselijk dat een civielrechtelijk begrip dat sinds 1964, toen prof. Houwing zijn ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek presenteerde, bestaat en is ingekleurd door jurisprudentie nu anders moet worden opgevat.

Invoering van genoemde bepaling zou enerzijds een aardverschuiving betekenen voor een basisbegrip van het huurrecht, maar bovendien tot de merkwaardige situatie leiden dat een groep vrienden die samen een huis huren qua huurbescherming zelfstandige woonruimte huren, maar qua huurprijsbescherming onzelfstandige woonruimte. Dat is onwenselijk en onlogisch. Daarbij is ook niet kenbaar nagedacht over wie procesbevoegdheid heeft bij de huurcommissie en wat de gevolgen zijn als slechts één of twee van die vrienden uit de grotere groep naar de huurcommissie stappen; wat moet in zo'n geval de huurcommissie uitspreken qua huurprijs? Hoe verhoudt dit zich tot de hoofdelijkheid en de ondeelbaarheid ex artikel 6 lid 2 BW? De commissie adviseert dan ook om dit begrip niet via een algemene maatregel van bestuur een andere inhoud te geven voor toepassing van het huurprijzenrecht.

Voor de commissie weegt hierbij mee dat één van de doelen was vereenvoudiging en objectivering. Het hanteren van verschillende definities voor eenzelfde type woning is verre van eenvoudig en objectief. De commissie wees zojuist al op de spanning met het civiele recht, maar wil in dit verband ook nog wijzen op de Woningwet. Daarin is bepaald dat onzelfstandige eenheden niet meetellen in de huursombenadering (art. 54 lid 2 sub f). Dat betekent dat woningcorporaties die in het kader van efficiënte verhuur van de bestaande voorraad “friends-contracten” toepassen voor drie personen of meer in hun jaarverslaglegging en verantwoording aan de Autoriteit woningcorporaties de *verhuur* als zelfstandig moeten registreren, maar voor toepassing van de huurprijs in het huurcontract deze als *onzelfstandig* moeten registreren. Zou de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 – zoals nog altijd

⁵ Zie bij bijlage I, onder A respectievelijk onder B van het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW).

⁶ Zie artikel 7:271 lid 1 BW.

het voornemen is – in werking treden, dan geldt mutatis mutandis hetzelfde voor de huurverlaging op verzoek wegens daling van het inkomen onder 120% van het sociaal minimum: die staat ook alleen open voor huurders van zelfstandige woningen (art. 54a lid 4 Woningwet, welke bepaling materieel geldt tot 31 december 2024). Ten slotte is onvoldoende nagedacht over het gegeven dat in beginsel enkel voor zelfstandige woningen huurtoeslag mogelijk is (art. 11 lid 1 sub a Wodh, hetgeen niet wordt voorgesteld te veranderen in het wetsvoorstel Hervorming huurtoeslag (*Kamerstukken* 36311)). Corporaties die “friends-contracten” willen toepassen zullen voor de Wet op de huurtoeslag ook zelfstandige woonruimte huren (niet in de zin die het Besluit betaalbare huur daaraan wil geven). Dit alles is verre van een vereenvoudiging en objectivering.

Nog gecompliceerder wordt het, waar in de voorgestelde definitie het begrip “duurzame gemeenschappelijke huishouding” wordt gebruikt, wat weer *niet* is het begrip zoals we dat civiel-huurrechtelijk uit artikel 7:267 en 268 BW kennen, maar een begrip zoals dat zou zijn uitgekristalliseerd in de bestuursrechtspraak (van welke uitkristallisering geen enkele verwijzing of onderbouwing volgt, terwijl de definitie daarvan in het bestuursrecht op verordeningniveau plaatsvindt en dus inhoudelijk ook anders kan zijn van gemeente tot gemeente). Dat hetzelfde begrip in de huisvestingsverordening anders moet worden uitgelegd dan in het BW, blijkt bijvoorbeeld uit ABRvS 10 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1220, r.o. 1.2. Van een uitkristallisering op landelijk niveau kan bestuursrechtelijk dus ook helemaal geen sprake zijn, ten eerste, en ten tweede is het hanteren van hetzelfde begrip met verschillende uitleg over “woonsituaties” niet eenvoudig en objectief.

Het spanningsveld tussen civiel recht en bestuursrecht geldt ook voor de mogelijkheid van een huurder om de aanvangshuurprijs te toetsen. Krachtens artikel 7:249 lid 2 BW kan een huurder tot een half jaar na aanvang van de huur de aanvangshuurprijs laten toetsen. Daarna geldt het adagium ‘eens geliberaliseerd blijft geliberaliseerd.’ Het wetsvoorstel maakt nu mogelijk dat het college van B&W na het verstrijken van die termijn de verhuurder bestuurlijk aanspreekt op het hanteren van een huurprijs boven de maximaal redelijke huurprijs. Dit is civielrechtelijk toegestaan, maar kennelijk bestuursrechtelijk niet. Dat is inconsistent en onwenselijk. De commissie adviseert dan ook artikel 7:249 BW qua termijnen gelijk te houden met de bestuursrechtelijke mogelijkheden.⁷

2. De methodiek voor vaststelling van de WOZ-waarde en energieprestatie wijzigt ten onrechte in negatieve zin

Bij prejudiciële beslissing van 22 april 2022 heeft de Hoge Raad beslist dat in “*gevallen waarin de WOZ-waarde van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde van het gehuurde, de minimum WOZ-waarde in beginsel niet geschikt [is] als onderdeel van de maatstaf ter beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.*”⁸

Tot die gevallen wordt onder meer gerekend indien een woning wordt verhuurd en in de loop van hetzelfde kalenderjaar als dat waarin de woning, door nieuwbouw, transformatie van een bestaand gebouw, renovatie, splitsing of samenvoeging, is gerealiseerd en geen ‘tussentijdse’ WOZ-beschikking is genomen. Die minimumwaarde bedraagt (prijsspeil 1 juli 2023) € 71.602,-. Ook komt het voor dat de gemeente niet binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt een beschikking over de WOZ-waarde heeft genomen (art. 24 lid 1 Wet WOZ schrijft dat voor). De Hoge Raad heeft daarbij overwogen dat “*toepassing van die [minimum]waarde de beoogde koppeling verbreekt tussen de huurprijs en de kwaliteit en marktwaarde van de huurwoning en als gevolg daarvan haaks staat op de met die koppeling beoogde doorstroming op de woningmarkt en*

⁷ Zie ook (initiatief)wetsvoorstel [35.782](#) (wet eerlijke huur).

⁸ [ECLI:NL:HR:2022:633](#).

bevordering van investeringen in nieuwbouw." In rechtsoverweging 3.3.4 geeft de Hoge Raad vervolgens een aantal mogelijkheden om wel te komen tot de juiste WOZ-waarde. Naar aanleiding van deze beslissing van de Hoge Raad heeft de huurcommissie beleid ontwikkeld om de juiste WOZ-waarde te hanteren indien deze niet geregistreerd is in de registers.⁹ Ook in de rechtspraak zijn methoden ontwikkeld om te komen tot een juiste WOZ-waarde.¹⁰ Naar de mening van de wetgevingsadviescommissie bestaat geen aanleiding om van deze recente beslissing van de Hoge Raad af te wijken, temeer nu de praktijk haar weg heeft gevonden om te werken met de juiste WOZ-waarde.

Iets soortgelijks geldt voor de energieprestatie van de woning. In zijn prejudiciële beslissing van 23 juni 2023 oordeelde de Hoge Raad *"uit de tekst van art. 11 lid 5 Uhw en uit de totstandkomingsgeschiedenis van die bepaling volgt dat de kwaliteit van de woning op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (de peildatum) bepalend is bij de woningwaardering. (...) Hiermee strookt dat ook waar het de energieprestatie betreft, de feitelijke toestand van de woning op de peildatum bepalend is, en niet of deze energieprestatie op die datum al volgens de toepasselijke methode was bepaald. Dat laatste is immers op zichzelf niet van invloed op de kwaliteit van de woning. Voldoende is daarom dat de energie-index of het energielabel beschikbaar is op het moment dat (de voorzitter van) de huurcommissie of de kantonrechter over de woningwaardering beslist (...). Met het voorgaande is verder in overeenstemming dat in het woningwaarderingstelsel rekening kan worden gehouden met een na de ingangsdatum van de huurovereenkomst afgegeven WOZ-beschikking als op de ingangsdatum nog geen WOZ-waarde beschikbaar was."*¹¹ Ook hier geldt dat de praktijk haar weg heeft gevonden om te werken met de juiste waardering van de energieprestatie.¹²

De commissie geeft in overweging om de huidige tekst van het Bhw te handhaven zodat de daaraan door de Hoge Raad gegeven uitleg in zijn recente prejudiciële beslissingen van 22 april 2022 en 30 juni 2023 eveneens relevant blijft.

3. Het ontbreekt aan een consistent begrip van vierkante meters

In het initiële advies heeft de commissie onder 'Kernpunt 6: Besluit huurprijzen woonruimte', 'Bijlage 1 BH (WWS zelfstandig)', vijfde bullet geadviseerd om hallen/verkeersruimten/overlopen mee te rekenen in het WWS.¹³

⁹ Zie § 4.10.6 van het [beleidsboek](#) waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

¹⁰ Zie o.a. [ECLI:NL:RBMNE:2022:5662](#) en [ECLI:NL:RBAMS:2024:873](#).

¹¹ [ECLI:NL:HR:2023:1005](#).

¹² Zie bijvoorbeeld § 4.5.4 van het [beleidsboek](#) waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte waarin de huurcommissie stelt *"een (geldig) energielabel of Energie-Index wordt door de Huurcommissie in de puntentelling betrokken als deze tijdig beschikbaar is om daarmee rekening te houden in de uitspraak. In geval de opnamedatum van het energielabel of de Energie-Index is gelegen na de relevante peildatum, geldt hierbij als voorwaarde dat de feitelijke toestand (wat energieprestatie betreft) op opnamedatum niet verschilt van de feitelijke toestand op de desbetreffende peildatum."* En zie bijvoorbeeld Rb. Overijssel 9 januari 2024, [ECLI:NL:RBOVE:2024:217](#), r.o. 4.2.

¹³ *"Thans wordt de oppervlakte van hallen/verkeersruimten/overlopen niet meegerekend (expliciet uitgezonderd in de toelichting bij zowel vertrekken (onderdeel 1) als overige ruimten (onderdeel 2)). Deze oppervlakte wordt overigens wél meegenomen ter bepaling van de energieprestatie en bepaling van de WOZ-waarde door de gemeente, wat inconsistent oogt. Het niet mogen meetellen van hallen/verkeersruimten/overlopen zorgt ervoor dat bij het ontwerpen van woningen die in geregleerde segmenten (gaan) vallen, deze ruimten bewust zo klein mogelijk worden gehouden en daardoor minder praktisch zijn voor bewoners. De commissie geeft in overweging deze oppervlakte voortaan wel mee te rekenen. Dit betekent in voorkomende gevallen dat woningen iets hoger gewaardeerd worden (in Onderdeel 2 / overige ruimten, en Onderdeel 9 / WOZ-waarde aangezien de oppervlakte van Onderdeel 2 daarin een deelfactor is), maar dat sluit ook aan bij de wel geleverde kwaliteit. Ook indien verwarming in de hal is aangebracht, zou deze dus niet mogen meetellen in Onderdeel 3. Vroeger kon dit wel, maar deze regel is geschrapt, ook al zouden alleen maar redactionele wijzigingen zijn*

In de Memorie van Toelichting van het thans voorliggend wetsontwerp heeft de Minister aangegeven dat het doel van de modernisering van het WWS tweeledig is (blz. 40):

- 1) om de waardering van kwaliteitsaspecten van de huurwoning te verbeteren, en
- 2) daarmee te zorgen dat het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van de middenhuur die tegenwoordig wordt gebouwd. Hierdoor blijft het aantrekkelijk voor investeerders om (midden)huurwoningen te bouwen.

Voorts heeft de minister op blz. 41 van de Memorie van Toelichting – ‘Objectivering en vereenvoudiging’ - betoogd *“het dwingend maken van het WWS heeft de noodzaak opgebracht om het WWS te objectiveren en vereenvoudigen. Verhuurders en huurders moeten er namelijk op kunnen vertrouwen dat ze de juiste huurprijs hebben afgesproken. Gemeenten moeten daarnaast hun toezichthoudende rol kunnen vervullen. Het doel van de objectivering en vereenvoudiging van het WWS is om er voor te zorgen dat zowel huurders en verhuurders als gemeenten en de Huurcommissie onafhankelijk van elkaar op hetzelfde puntentotaal uitkomen bij het beoordelen van een huurwoning. Zo worden de onderstaande wijzigingen binnen het WWS aangebracht. Voor een groot aantal rubrieken worden verduidelijkende voorwaarden, definities, meetinstructies en voorbeeldberekeningen toegevoegd die het WWS objectiever en eenduidiger maken.”*

In het voorliggende gewijzigd ontwerp worden hallen en gangen echter nog steeds niet meegeteld. De motivering daarvoor (par. 6.1 van de Nota van Toelichting bij het Besluit betaalbare huur) is gegeven door een afweging waarmee rekening wordt gehouden met “de efficiëntie van de totale oppervlakte voor de huurder” (overigens zonder nadere toelichting waarom een ruime overloop of hal niet ook veel voordelen biedt in bijvoorbeeld gezinswoningen). In het kader van de vereenvoudiging wordt wél de regel geschrapt dat de badkameroppervlakte met 1m² wordt verminderd, indien de wc in de badkamer is geplaatst (overigens zonder dat nagedacht is over de waardering van een separate wc, die ook in het voorliggende voorstel überhaupt niet voor waardering in aanmerking komt; zie ook paragraaf 4 hierna).

Een vereenvoudiging of objectivering is dit niet. In de praktijk wordt veel met NEN2580-metingen gewerkt, ook ten behoeve van bepaling van energieprestatie en de marktwaarde (ook bij woningcorporaties). Het kunnen bepalen van de WWS-oppervlakte vanuit NEN2580-metingen draagt bij aan vereenvoudiging en objectivering. Het maakt ook dat een puntentelling gemakkelijker “op afstand” met een NEN2580-meting en foto's kan worden gecontroleerd op (on)juistheid. Daarmee wordt meer zekerheid vooraf geboden en het vergemakkelijkt het handavingsproces bij gemeenten, omdat sneller uit een dossier zal blijken of nader onderzoek zinvol is, zonder ter plaatse te hoeven gaan of een (geld kostende) verklaring van de huurcommissie op te vragen. In de NEN2580-meting tellen die ruimtes namelijk ook mee en dat maakt databeheer en het controleren van WWS op afstand via plattegronden e.d. een stuk eenvoudiger voor de praktijk. Voor alle gebruikers van het WWS zou het makkelijker, objectiever en eenvoudiger zijn als een NEN2580-plattegrond gebruikt kan worden. Daarmee wordt bovendien de bestaande - en in het voorstel te continueren - inconsistentie met betrekking tot de WOZ-waarde (bij het oppervlak worden hallen en gangen wel meegerekend, terwijl in de WWS-berekening die WOZ-waarde dan gedeeld wordt door

beoogd (Stb. 2011, 315). In haar uitvoeringsbeleid hanteert de huurcommissie toch nog altijd deze oude regel, waarin verwarming in de hal/verkeersruimte/ overloop toch 1 punt oplevert (p. 32/33 Beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte). Congruent maken in het Bhw door de oppervlakte van hallen – en dus ook, indien aanwezig, verwarming – mee te mogen nemen in de woningwaardering sluit aan bij feitelijke kwaliteit en zal niet tot grote verschuivingen in de sector leiden, omdat het toch al uitvoeringspraktijk is.”

een oppervlak zonder die hallen/gangen) weggenomen. Ook wordt de inconsistentie weggenomen dat de oppervlakten die binnen de thermische schil liggen (zoals hallen, gangen en verkeersruimten in de woning) wel meewegen voor de energieprestatie (die apart wordt gewaardeerd), maar niet in de oppervlaktebepaling als zodanig.

De oppervlakte definitie/benadering in het voorstel strookt bepaald niet met doel en het streven naar objectivering en vereenvoudiging van het WWS. De commissie adviseert om aan te sluiten bij de berekenwijze voor de andere genoemde doeleinden en de meetinstructies van NEN2580 aan te houden of daar in elk geval zoveel mogelijk bij aan te sluiten, zodat verschillen in de rechtspraak geminimaliseerd worden.

4. Enkele opmerkingen over aanpassingen van het woningwaarderingssysteem (WWS) zelf en artikelen 5 en 8a

De commissie heeft ten aanzien van het Besluit betaalbare huur nog de volgende opmerkingen.

- A. In artikel 5 wordt het college van burgemeester en wethouders ingevoegd. Ook de rechter zal hiermee te maken krijgen. Tot uitdrukking brengen dat deze bevoegdheid ook de rechter toevalt, vergroot de begrijpelijkheid (zonder te hoeven terugvallen op art. 11 Wet AB en de jurisprudentie op dit punt).
- B. Artikel 8a Bhw (prijsovereenkomst voor monumenten) wordt voorgesteld te wijzigen in zowel het Besluit betaalbare huur (art. I, onder B) als het Besluit modernisering van het WWS-O (art. I, onder F), terwijl het in beide versies niet dezelfde tekst betreft. Welk voorstel doet de regering nu?
- C. In de Inleiding wordt een afrondingsregel gegeven, maar die geldt niet voor een aantal rubrieken die een eigen afrondingsregel hebben (rubriek 1 (oppervlakte vertrekken), rubriek 2 (oppervlakte overige ruimten), rubriek 11 (WOZ-waarde)). Ten behoeve van de begrijpelijkheid wordt geadviseerd dat te expliciteren.
- D. In de Inleiding wordt naar voren gebracht wanneer sprake is van een separaat vertrek of separate overige ruimte. Deze regel is alleen relevant voor rubriek 3 (verkoeling en verwarming). Nu wordt dus de bepaling van het aantal punten voor verkoeling in verwarming op twee plaatsen geregeld. Dit is niet een vereenvoudiging; de suggestie is om de relevante tekst uit de Inleiding naar de Toelichting bij rubriek 3 te verplaatsen.
- E. In de definitie van vertrek (1.) wordt toegevoegd dat het over de volle lengte minimaal 1,5 meter breed moet zijn. Die eis kent het WWS thans niet (dat het wel in het huurcommissiebeleid is opgenomen, maar het nog geen onderdeel van het WWS). Verankering in het WWS is van deze regel is zeer problematisch bij de eenpersoonswoningen, flexwoningen, containerwoningen, studio's, waarbij een voorportaal vanwege positionering van de badkamer niet 1,5 meter breed is en dus (behalve die badkamer) de oppervlakte van de woning niet mag worden gewaardeerd als vertrek. Ook voor onzelfstandige woningen gaat deze definitie gelden. Het kan zeer problematisch zijn bij bijvoorbeeld een L-vormige woning, waarbij de korte poot van de L het "voorportaal" van één deurbreedte is. Hierbij weegt mee dat de voorgeschreven breedte van een deur voor nieuwbouw 0,85 meter is (art. 4.180/4.181 Bbl), waardoor inclusief een deurpost een breedte van 1 meter in de praktijk reëel is. De commissie adviseert deze regel te laten vervallen, omdat anders bij de kleinere woningen in het geheel geen punten voor vertrek kunnen

worden gerekend, de rechtvaardiging van dit nieuwe voorschrift niet is toegelicht en de bouwregelgeving dit ook niet voorschrijft.

- F. Geschrappt wordt de regel dat de oppervlakte van de badkamer met 1 m² wordt verminderd, indien de wc in de badkamer is geplaatst. Een separate wc in het huidige WWS is vertrek noch overige ruimte en wordt dus niet gewaardeerd. Er is in het voorstel geen voorziening getroffen voor de separate wc. Ze is niet minimaal 4m² (in het voorstel vereist bij vertrekken, behalve voor keukens, badkamer of doucheruimte) en vaak ook niet minimaal 2m² (in het voorstel vereist bij overige ruimten). Een separate wc levert dus geen punten op, terwijl een in de badkamer geplaatste wc geen verlies van oppervlaktepunten meer oplevert. In overweging wordt gegeven om de separate wc expliciet te noemen als vertrek, zodat deze oppervlakte gewaardeerd wordt (ook in lijn met de al eerder uitgesproken gedachte dat dit zoveel mogelijk overeenkomt met NEN2580-metingen).
- G. Over waardering van de energieprestatie (4.) zijn hiervoor al opmerkingen gemaakt in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 30 juni 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1005). In de Nota van Toelichting is het voornemen opgenomen om de minpunten, in te voeren voor EFG-labels, niet zal gelden voor gemeentelijke en provinciale monumenten en Rijksmonumenten (par. 2.3.4). Dit is in de voorgestelde tekst echter niet geregeld. Het advies is om dit alsnog op te nemen in de tekst van het vast te stellen WWS.
- H. In veel moderne keukens (5.) wordt geen afzuigkap, maar een recirculatiekap geplaatst, omdat de aanwezige ventilatievoorzieningen al afdoende kunnen reageren op de behoefte tot afvoer van kookvocht. Advies is om in rubriek 5 op te nemen "afzuig- of recirculatiekap".
- I. In de Toelichting voor het sanitair (6.) is opgenomen dat waardering van de douche-afscheiding plaatsvindt wanneer de ruimte op "onroerend aanhorige wijze" beschikt over een waterdichte afwerking. Wat wordt hier bedoeld? Een badkamer zal bijna nooit in de onroerende aanhorigheid zijn geplaatst, maar in de eigenlijke woning (de gebouwde onroerende zaak; zie art. 7:233 BW). Is hier bestanddeelvorming bedoeld in de zin van artikel 3:4 BW? Dan wordt geadviseerd dat op te schrijven.
- J. Volgens de Toelichting op de rubriek voor gehandicaptenvoorzieningen (7.) is opgenomen dat de puntenwaardering vervalt, indien de huurovereenkomst met "de" gehandicapte eindigt, en dat waardering (o.a.) alleen mogelijk is, als de ingreep voor "de" gehandicapte is aangebracht. Zegt een gehandicapte huurder de huurovereenkomst op of komt die te overlijden, dan mag een verhuurder de gedane investeringen dus niet terugverdienen. Daarmee bepaalt de huurder volledig hoe lang de termijn is, waarmee de verhuurder de investeringskosten kan bestrijden. Daarnaast is niet in te zien waarom bij wederverhuur aan een andere gehandicapte de puntenwaardering sowieso niet kan blijven staan. Geadviseerd wordt om het vervallen van de punten sec vanwege een einde van de huurovereenkomst te schrappen.
- K. Onder het kopje "privé-buitenruimten" (in de Toelichting op 8.) is een zin plots afgebroken. Wat is de bedoeling?
- L. In de Toelichting v.w.b. parkeerruimte (10.) wordt de garage als voorbeeld genoemd van een onlosmakelijk verbonden object. Dit is allereerst niet standaard zo: garages kunnen ook verder van de woning af gelegen zijn en "los" van de woonruimte worden verhuurd.

Het voorbeeld is daarom niet feitelijk juist, omdat die niet altijd direct in verbinding staat met de woonruimte, maar wisselt van geval tot geval. Daarnaast wordt een garage als overige ruimte in rubriek 2 gewaardeerd (en dus niet dubbel in rubriek 10). Suggestie is om het voorbeeld van de parkeergarage alhier te schrappen, omdat het tot verwarring leidt onder welke rubriek een garage nu valt, wat niet eenvoudiger en objectiever is.

- M. De verhouding tussen een privé-parkeerplaats en een privé-buitenruimte heeft meer toelichting. Nu wordt een privé-parkeerplaats in rubriek 10 gedeeld door het aantal wooneenheden met gebruiksrecht (1 dus). Hoe moet een privé-oprit die groter is dan sec nodig om te parkeren nu worden gewaardeerd? Neemt men daarvan 12m² voor een parkeerplaats (9 punten) in rubriek 10 en de rest van de oppervlakte conform rubriek 8? Stel: er is alleen een privé-parkeerplaats van 12m². Dat levert in rubriek 10 een aantal van 9 punten op. In rubriek 8 zou dat $2 + 0,35 \cdot 12 = 6,2$, af te ronden naar 6,25 zijn. Wat is de verhouding tussen een privé-parkeerplaats/-oprit in rubrieken 8 en 10? Geadviseerd wordt om dit te expliciteren, daarbij ook rekeninghoudend met de minpunten in rubriek 8 indien slechts in rubriek 10 zou mogen worden gewaardeerd.
- N. Voor parkeerruimte (10.) wordt een afzonderlijke puntenwaardering gehanteerd. Dit ziet blijkens de toelichting op parkeerruimte voor auto's. Zeker in stedelijk gebied worden veel woningcomplexen gebouwd met inpandige of externe fietsparkeervoorzieningen, ter voorkoming van fietsparkeren in de openbare ruimte. Het zou logisch zijn een vergelijkbare regeling op te nemen voor dergelijke voorzieningen.
- O. De commissie heeft hiervoor al opmerkingen gemaakt over de WOZ-waarde (11.) in het licht van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 22 april 2022 (ECLI:NL:HR:2022:633). Zij verwijst daarnaar. Ook heeft de commissie al opmerkingen gemaakt over de variabele deelfactor "oppervlakte uit rubrieken 1 en 2", terwijl daarin niet de oppervlakte van in de woning gelegen verkeersruimten en de separate wc is meegenomen, onderwijl de WOZ-waarde waarvan wordt uitgegaan die ruimten wel in de waarde heeft verdisconteerd.
- P. Onbegrijpelijk is de zin (8. Toelichting WWS-O) *"een fietsenberging in deze rubriek kan niet als overige ruimte uit rubriek 2 worden gewaardeerd, omdat deze niet onroerend is"*. Een roerende fietsenberging komt hoe dan ook niet voor waardering in aanmerking, omdat woonruimte per definitie onroerend is (art. 7:233 BW / art. 10 Uhw). Bij een afsluitbare, overdekte bergplaats moet worden gewaardeerd in rubriek 2. Geadviseerd wordt om de geciteerde zin en de daaraan voorafgaande zin te schrappen, omdat ze verwarrend zijn en overigens niets toevoegen.
- Q. In de wijziging van het WWS-O zit ook een wijziging voor het WWS van woonwagens en standplaatsen verstopt (art. I, onderdeel E). Erg transparant is dit niet; geopperd wordt om dit in een apart besluit te regelen ten behoeve van de integriteit van de besluitgeschiedenis, omdat men deze wijziging niet verwacht in een wijzigingsbesluit dat het "Modernisering van het waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte").

Legeskosten

- R. In artikel 4 en 4a worden de legeskosten naar € 500,- opgehoogd. Hoe is er nagedacht over de scheve verhouding met de griffierechten bij de kantonrechter (in veel gevallen ter

zake een vordering van onbepaalde waarde, dus € 87,- voor natuurlijke personen of € 130,- voor rechtspersonen) of de bestuursrechter (€ 51,- voor particulieren, € 371,- voor rechtspersonen)? Hoe weegt hierbij mee dat thans geen grondslag bestaat om vergoeding van de legeskosten die aan de huurcommissie betaald moesten worden bij de kantonrechter van de wederpartij (huurder/verhuurder) te vorderen, indien die kantonrechter tot een andere uitkomst geraakt dan de huurcommissie?

Ten slotte

De commissie refereerde er eerder al aan de snelheid lijkt te gaan voor kwaliteit. Zij heeft in de inleiding van dit advies ook gewezen op de risico's daarvan voor alle partijen die daadwerkelijk met deze regels aan de slag moeten (verhuurder, huurder, gemeente, Autoriteit woningcorporaties, huurcommissie, kantonrechter, bestuursrechter, Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State). De commissie wijst ook opnieuw op het feit dat alleen de huurcommissie al drie maanden de tijd nodig heeft voor implementatie.

Twee voorbeelden waaruit dit bovenop de verdere inhoud van dit advies blijkt, wil de commissie meegeven. Er zijn meer voorbeelden te bedenken, maar het gaat om de illustratie.

- In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel wordt nog gesproken over artikel 7:249 lid 2 BW, wat de verlengde mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs bij tijdelijke contracten betreft (p. 29/voetnoot 86). Met de Wet vaste huurcontracten is deze bepaling echter afgeschaft. Die wet is aangenomen door de Eerste Kamer, gepubliceerd in het *Staatsblad* van 20 december 2023 (nr. 480) en de beoogde inwerkingtredingsdatum is (ook) 1 juli 2024. Het wetsvoorstel is op 6 februari 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd, zonder de Memorie van Toelichting naar de laatste stand van zaken aan te passen. De commissie wijst hierbij nota bene op haar eerdere advies van 29 november 2023, waarbij zij hierop heeft gewezen, en geeft thans in overweging om bij Nota van wijziging het afgeschaft lid 2 in artikel 7:249 BW weer toe te voegen.
- Artikel 8a Bhw (prijsopslag voor monumenten) wordt voorgesteld te wijzigen in zowel het Besluit betaalbare huur (art. I, onder B) als het Besluit modernisering van het WWS-O (art. I, onder F), terwijl het in beide versies niet dezelfde tekst betreft. Welk artikel 8a is nu voorgehangen aan de Kamers (ex art. 46 Uhw)? Met het voor kennisgeving aannemen van beide voorgehangen conceptregeling is dat evenmin duidelijk geworden.