

Kenmerk	W04.24.00065/I
Datum aanhangig	2 april 2024
Datum vastgesteld	29 mei 2024
Datum advies	29 mei 2024
Datum publicatie	3 juni 2024
Vindplaats	Website Raad van State

Samenvatting

Samenvatting adviezen besluiten betaalbare huur en modernisering waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft op 29 mei 2024 haar adviezen vastgesteld over de ontwerpbesluiten betaalbare huur en modernisering waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte. De adviezen zijn op 3 juni 2024 gepubliceerd op de website van de Raad van State.

Beide ontwerpbesluiten hangen samen met het wetsvoorstel betaalbare huur (dat momenteel wordt behandeld door de Eerste Kamer). Het besluit betaalbare huur gaat over de huurprijzen voor woonruimtes in de middenhuur en geeft invulling aan de maatregelen uit het wetsvoorstel betaalbare huur. Dit besluit wijzigt de rekenwijze voor de bepaling van de (maximale) huur van een woonruimte, vastgelegd in het zogenoemde woningwaardestelsel (WWS).

Voor onzelfstandige woonruimten geldt een eigen woonwaarderingstelsel (WWSO). Dit stelsel is al in 1979 ingevoerd. Beide stelsels worden met het wetsvoorstel betaalbare huur dwingend gemaakt voor verhuurders. Daarom moet ook de WWSO worden gemoderniseerd. Daarover gaat het besluit modernisering WWSO.

Besluit betaalbare huur

Bij het ontwerpbesluit betaalbare huur maakt de Afdeling advisering opmerkingen over de definitie van een zelfstandige woning. Hiervan is volgens het besluit onder meer sprake als er een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' woont. Voor de Afdeling advisering is vooralsnog niet duidelijk toegelicht wanneer hiervan sprake is. Daarbij kunnen er volgens de Afdeling advisering ongunstige (financiële) consequenties optreden, omdat mensen die géén duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren, maar wegens de krapte op de woningmarkt wel samenwonen, onder een ander regime zouden kunnen gaan vallen. Ook is

geen sprake van overgangsrecht. Dit betekent dat er geen regeling is voor bestaande situaties waarin mensen geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

Besluit modernisering WWSO

De Afdeling advisering begrijpt dat het WWSO bij de tijd gebracht moet worden. De maximale huurprijs wordt met het besluit verhoogd met 25 procent. Op het oog is dit een forse verhoging en voor de Afdeling advisering is vooralsnog niet duidelijk waarop deze is gebaseerd. Daarbij wijst de Afdeling advisering erop dat de regering op dit moment beide stelsels (WWS en WWSO) grondig herzielt en dat niet duidelijk is hoe deze herzieningen op elkaar ingrijpen.

De Afdeling advisering heeft een aantal opmerkingen bij de ontwerpbesluiten en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.