

No. W04.24.00065/I

's-Gravenhage, 29 mei 2024

Bij Kabinetsmissive van 2 april 2024, no.2024000842, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor 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 (Modernisering van het waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte), met nota van toelichting.

Het waarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte is sinds de introductie in 1979 niet fundamenteel gewijzigd. De regering acht het daarom noodzakelijk het stelsel te actualiseren, zodat bijvoorbeeld beter rekening wordt gehouden met de energieprestaties. Daarnaast wordt de maximale huurgrens met 25 procent verhoogd omdat de huidige maxima niet aansluiten bij de marktontwikkelingen en nieuwbouw van onzelfstandige woonruimten niet rendabel is. Dit wordt problematisch geacht omdat het aanbod voor studenten en arbeidsmigranten sterk achterblijft bij de vraag.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft begrip voor het voornemen van de regering om het stelsel bij de tijd te brengen. Ook ligt het in de rede de maximale huurgrens te verhogen om de investeringen in nieuwbouw aantrekkelijker te maken. De toelichting motiveert voldoende dat een verhoging van de maximale huurgrens in dit verband noodzakelijk is, mede op basis van een uitgevoerde verkenning.¹

Het is de Afdeling echter niet duidelijk waarom voor een – op het oog forse – verhoging van 25 procent is gekozen.² Het voorstel voorziet niet in kwantitatieve informatie waarop dit percentage is gebaseerd. Zonder deze informatie kan niet worden beoordeeld of een goede balans is getroffen tussen een grotere investeringsbereidheid enerzijds, en de betaalbaarheid voor de huurders anderzijds.

Wat betreft de investeringskant is in dit verband onduidelijk of de verhoging voldoende is om de nieuwbouw daadwerkelijk te stimuleren. Voor de betaalbaarheid voor huurders (vooral studenten en arbeidsmigranten³) veronderstelt de regering dat de huidige wettelijke maxima in de praktijk al fors worden overschreden. Tegelijk zal er ook een groep zijn die zich wel aan deze maxima houdt. Huurders in die laatste groep zouden (bij een nieuw contract) mogelijk aanzienlijk meer gaan betalen.

Tot slot wijst de Afdeling op het belang om inzicht te hebben in de gevolgen van mogelijke verschuivingen tussen de stelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Beide stelsels worden op dit moment grondig herzien, maar hoe de gevolgen van beide, bijvoorbeeld voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en investeringsmogelijkheden, op elkaar ingrijpen, blijft onduidelijk. De regering voert in dit verband aan niet over gegevens te beschikken om kwantitatieve uitspraken te doen

¹ Stec, 2022, Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO.

² De consultatieversie ging nog uit van 20 procent. De verhoging vindt haar beslag in de tabel opgenomen in de (te wijzigen) Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

³ Daarnaast noemt de toelichting in paragraaf 1.2 als doelgroep: personen die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuisloze mensen en statushouders.

AAN DE KONING

over verschuivingseffecten.⁴ Gezien de onzekerheden, ook voor groepen huurders met weinig financiële middelen, is een nadere motivering noodzakelijk.

De Afdeling adviseert de toelichting op deze punten te voorzien van een nadere motivering.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het ontwerpbesluit en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.

De vice-president van de Raad van State,

⁴ Toelichting, paragraaf 6.4.