

Aanvullende consultatiereactie van de VNG op het voorstel tot modernisering van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige huurwoningen

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 13 juni 2023 de VNG verzocht om te reageren op het voorstel tot modernisering van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO). Op 18 juli heeft het ministerie onze reactie hierop ontvangen.

Deze reactie is op 21 juli door de VNG aangevuld. Deze aanvulling is ambtelijk verstuurd en in goede orde door het ministerie ontvangen. De VNG heeft het ministerie verzocht om deze aanvulling te betrekken bij de eerder ingebrachte reactie en te betrekken bij het opstellen van het definitieve voorstel.

Inhoud van de aanvullende reactie:

De VNG constateert dat er in het voorstel tot modernisering van het WWSO geen relatie wordt gelegd met onzelfstandige huisvesting voor arbeidsmigranten. In het hele voorstel komt het begrip zelfs niet voor. Terwijl dit gaat over een hele grote groep. Er zijn circa 800.000 arbeidsmigranten in Nederland. De verwachting is dat meer dan de helft van deze groep gebruik maakt van tijdelijke huisvesting. Al dan niet in de vorm van een onzelfstandige woonruimte. Er is in Nederland een flink tekort aan kwalitatief goede huisvesting voor deze groep. Gemeenten werken samen met veelal particuliere huisvesters aan het verbeteren van hun woonsituatie. Dit vloeit voort uit de aanbevelingen die zijn gedaan in het rapport 'Geen Tweederangsburgers' van de Commissie Roemer. Het voorstel voor het WWSO legt volgens de VNG de focus te eenzijdig bij de gevolgen voor studentenhuisvesting. De VNG verzoekt om nader te onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten (naast de al benoemde kwetsbare groepen in het kader van het rapport 'Een huis voor iedereen') en op basis van deze conclusies het voorstel verder aan te passen.

De hogere kwaliteitseisen die gesteld worden en normen die gemeenten hanteren in het kader van de leefbaarheid hebben een kostenverhogend effect op de huurprijs. Denk daarbij aan:

- 24/7 beheer en begeleiding op de locatie;
- recreatieve en sportvoorzieningen;
- omgevingsmanagement en aanpassingen die daarvoor worden gemaakt.

Dit zijn zaken die belangrijk zijn voor de leefbaarheid die ervaren wordt door de arbeidsmigrant, maar ook door de omgeving van de huisvestingslocaties. Hier ligt vaak het vraagstuk of dit dan verwerkt moet worden in de kale huur of onderdeel is van de servicekosten. Het voorstel tot modernisering van het WWSO kan daarom niet los gezien worden van het voornemen van de minister om de servicekosten scherper af te bakenen. De VNG vraagt hier jullie aandacht voor.

Een ander kostenverhogend aspect is dat er steeds meer gebruik wordt gemaakt van vormen van flexibele huisvesting vaak voor een korte periode (10-15 jaar) waardoor er versneld moeten worden afgeschreven. De minister zet ook stevig in op de realisatie van extra tijdelijke woonruimten. Ook hiervoor geldt dat het nodig is om de gevolgen van de modernisering van het WWSO voor deze business cases nader te onderzoeken.