



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
T.a.v. de heer H. Ton
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum
18 juli 2023
Kenmerk
TLE/U202300521
Telefoon
070 – 373 8393
Bijlage(n)
-

Onderwerp

Consultatiereactie VNG modernisering van het
woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige huurwoningen

Geachte heer Ton, beste Hans,

Uw ministerie heeft op 13 juni 2023 de VNG verzocht om te reageren op het voorstel tot modernisering van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO). Hierbij ontvangt u onze opmerkingen ten aanzien van dit voorstel. In algemene zin geven wij mee dat we het eens zijn dat het WWSO gemoderniseerd moet worden. Toch hebben wij een aantal belangrijke opmerkingen waarvan wij vragen deze te betrekken bij de verdere besluitvorming:

- **Aanpassing is niet noodzakelijk om bestuursrechtelijke handhaving mogelijk te maken**
U stelt dat het noodzakelijk is om het WWSO te moderniseren zodat het mogelijk wordt dat gemeenten onder de Wet betaalbare huur dit bestuursrechtelijk kunnen gaan handhaven. Dit klopt niet. Het huidige WWSO is evengoed handhaafbaar met deze nieuwe wet. En net zoals bij de handhaving van het reguliere WWS is de verwachting dat de dreiging van mogelijke handhaving verhuurders ertoe aanspoort om zich beter aan het WWS te houden. Het zal echter wel zorgen voor huurverlagingen omdat veel verhuurders zich nu niet aan het WWS houden. De reden is enerzijds omdat het WWSO niet meer up-to-date is, maar anderzijds ook omdat huurders van onzelfstandige woonruimten geen sterke positie hebben en dit bovendien met de toename van tijdelijke contractvormen verslechterd is. De consequenties zijn voor hen te groot als ze naar de huurcommissie gaan. Ook een modernisering van het WWSO zal zonder een betere positie van huurders en betere handhaving mogelijk niet leiden tot vaker toepassen van het WWSO. De Wet vaste huurcontracten zorgt hier alvast voor een eerste verbetering. Wij verzoeken u dit aan te passen en te verduidelijken in uw voorstel.

- **Verhoging van de maximaal redelijke huur met 20% betekent een verslechtering van de betaalbaarheid.**

Het wordt mogelijk om 20% meer huur te vragen bij alle nieuwe huurcontracten in het gemoderniseerde stelsel, naast de modernisering van het WWSO. U wilt hiermee een prikkel geven om de bouw van deze woningen te stimuleren. Wij maken ons hier zorgen over. Meer huur kunnen vragen, ook voor woningen die al reeds bestaan, betekent een verslechtering van de betaalbaarheid voor alle kamerbewoners. Wij missen de analyse wat dit betekent voor de doelgroepen die aangewezen zijn op deze woningen. Wat ons bovendien zeer bevreemd is dat u dit indirect in relatie brengt met het rapport 'Een thuis voor iedereen' en de doelstelling die we hebben vastgelegd om deze onzelfstandige woonruimten te stimuleren. De doelgroepen die vallen onder 'Een thuis voor iedereen', zoals jongeren die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuislozen en statushouders zijn per definitie groepen met een zwakke financiële positie. Maar zij krijgen mogelijk te maken met huren die 20% hoger kunnen liggen dan nu redelijk is. Wij missen hier een compenserende maatregel en vragen u deze uit te werken. Wellicht is dit het moment om het uitsluiten van huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten te heroverwegen. Indien er geen compensatie komt, dan zijn wij van mening dat de opslag zeer negatieve effecten kan hebben en verzoeken wij om dit niet door te voeren.

- **Ook een negatieve waardering voor slechte energielabels**

In het voorstel past u dezelfde waardering toe voor energielabels in het WWSO als voor de aangekondigde plannen voor het reguliere WWS, uitgezonderd de puntentafrek bij slechte energielabels. De reden is dat dit funest zou zijn voor de investeringscapaciteit van verschillende partijen. Dit begrijpen wij niet, zeker niet in combinatie met de verhoging van 20% maximaal redelijke huur. Het gaat hier dan om minder meer huur. Bovendien gaat het bij deze slechte labels om bestaande woningen. Niet om nieuwbouw, want daar gelden wettelijk striktere eisen voor. Een slecht label en daarmee de consequentie dat men minder huur kan vragen is juist de prikkel om wel te investeren. En afgelopen winterseizoen waren er voldoende voorbeelden van studenten die hun woning niet warm kregen vanwege slechte isolatie, enkel glas en hoge energiekosten. Wat ons betreft is er geen reden om een onderscheid te maken tussen de waardering van zelfstandige en onzelfstandige woningen. Wij vragen u daarom om ook voor onzelfstandige woonruimten dezelfde puntenafrek toe te passen.

- **WOZ relateren aan COROP-gebied ook toepassen voor het reguliere WWS.**

Vanwege het belang van studenten en specifieke kwetsbare groepen om in een regio te wonen wordt ervoor gekozen om de WOZ-waarde te wegen ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in een COROP-gebied. Daarmee wordt voorkomen dat er grote verschillen in de huurprijzen ontstaan tussen steden. Wij vinden dit een goed voorstel. Het moet immers mogelijk zijn voor woningzoekenden met binding aan een regio een woning te vinden, omdat ze er werken, wonen, studeren of er opgegroeid zijn. Echter dit zou ook bij zelfstandige woonruimte toegepast moeten worden. Ook bij degenen die op zoek zijn naar een zelfstandige driekamerwoning kan deze argumentatie gehanteerd worden. Een gezin, of een starter moet niet vanwege de huurprijzen genoodzaakt zijn om een regio te verlaten. Wij vragen u dit ook toe te passen bij de komende wijzigingen van het reguliere WWS in het kader van de Wet betaalbare huur of tenminste te onderzoeken wat de effecten zullen zijn.

- **Relatie tussen WWSO en het reguliere WWS is niet onderzocht**

In uw voorstel missen wij een analyse wat de wijziging van het WWSO betekent voor gedragseffecten van verhuurders van zelfstandige woonruimten. Nu geven sommige

verhuurders de voorkeur aan verhuur in de vorm van woningdelen om niet te hoeven voldoen aan het WWSO. Met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt de liberalisatiegrens verhoogd om meer middenhuur te behouden en te creëren. Dat betekent dat sommige verhuurders voor de keuze worden gesteld om door te gaan met woningdelen met een huur volgens het WWS of toch proberen over te stappen op onzelfstandige verhuur. Voor gemeenten heeft dit gevolgen voor hun beleid ten aanzien van kamerverhuur. En gaat het verkameren van een zelfstandige middeldure huurwoning meer geld opleveren door de 20% hogere huren die per kamer gevraagd kunnen worden? Dit lijkt mij een ongewenst effect dat ten koste gaat van het middensegment. Wij adviseren om dit, in overleg met gemeenten en verhuurders, nader te onderzoeken en op basis van deze uitkomsten te bepalen of er nog aanpassingen nodig zijn in uw voorstel.

- **Onderzoek nodig in het kader van artikel 2 Financiële-verhoudingswet**

De WOZ-waarde krijgt een rol in het bepalen van de huur van onzelfstandige woonruimten. Dit is nu niet zo. Dat betekent dat verhuurders een groter belang krijgen bij de hoogte van de WOZ-waarde van hun bezit. En dat huurders van onzelfstandige eenheden een belang krijgen. Immers een hoge WOZ-waarde kan een hogere huur betekenen. Gemeenten stellen de WOZ-waarde vast en handelen daarbij ook bezwaren af. Omdat het belang van de WOZ-waarde bij onzelfstandige woonruimten groeit zal de vastgestelde waarde ook vaker ter discussie gesteld worden. Dit betekent dat gemeenten te maken krijgen met extra werkzaamheden bij het behandelen van bezwaren tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Conform artikel 2 van de Financiële verhoudingswet moet bij beleidsvoornemens van het Rijk die leiden tot een wijziging in de uitoefening van taken gekwantificeerd worden wat de effecten zijn. Dit ontbreekt in uw voorstel. Wij verzoeken u uitdrukkelijk dit onderzoek uit te voeren en hierover met ons in overleg te treden zodat de effecten in beeld gebracht kunnen worden. Tot slot merken wij hierbij ook op dat er geen aandacht is in het voorstel voor eventuele nalevings- en handhavingskosten voor gemeenten gerelateerd aan het voorgenomen wetsvoorstel betaalbare huur.

Wij hopen u met deze consultatiereactie voldoende geïnformeerd te hebben en gaan graag met u in overleg naar aanleiding van deze consultatie.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



Albert Vermuë
Directeur Leefomgeving