

## **Internetconsultatie Modernisering WWSO - reactie van Expertisecentrum Flexwonen**

De aanleiding voor de modernisering van het WWSO is meervoudig. Het WWSO is sinds de introductie in 1979 niet fundamenteel herzien. Hierdoor sluit dit stelsel niet meer volledig aan bij de huidige praktijk. Het huidige WWSO waardeert locatie en energieprestatie nog niet in het bepalen van de maximale huurprijs. Ook andere voor huurders belangrijke kwaliteitsaspecten worden niet gewaardeerd. Dat maakt het lastig voor verhuurders om in deze aspecten te investeren omdat die niet vertaald worden in een hogere maximale huurprijs. In de totstandkoming van het voorstel tot modernisering is de balans gezocht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, investeringsbereidheid en verduurzaming. Deze modernisering van het WWSO bestaat uit twee onderdelen.

Ten eerste de daadwerkelijke modernisering van het stelsel. Hierbij worden de rubrieken energieprestatie en locatie toegevoegd, en wordt het mogelijk om extra luxe in de keuken en het sanitair te waarderen. Hiermee wordt het WWSO meer vergelijkbaar met het WWS en zorgt ervoor dat de waardering van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimten op basis van vergelijkbare kwaliteitsaspecten plaatsvindt.

Ten tweede worden de maximale huurprijsgrenzen met twintig procent verhoogd. Uit onderzoek van de Stec groep blijkt dat de voorgestelde modernisering van het WWSO bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van het doen van investeringen in onzelfstandige woonruimten. Dat is echter nog niet voldoende om de bestaande voorraad te behouden en de nieuwbouw te stimuleren. Naar aanleiding hiervan worden de maximale huurprijzen met twintig procent verhoogd.

### **Goede ontwikkeling**

Beide onderdelen van de modernisering voorzien duidelijk in een behoefte en zijn toe te juichen. Het nieuwe WWSO maakt het veel beter mogelijk om meer kwaliteit ook in de huurprijs tot uitdrukking te laten komen. Daarmee zal de bereidheid om te investeren in dergelijke kwalitatief goede woonvormen toenemen. Dat komt ten goede aan de beschikbaarheid van woonruimten en aan de keuzevrijheid van huurders in een bredere range in de prijs/kwaliteit verhouding.

### **Knelpunten shortstay huisvesting**

Een belangrijk aandachtspunt zien wij wel bij de shortstay huisvesting. Daarvan wordt gebruik gemaakt door een aanzienlijk deel van de 800.000 hier werkzame arbeidsmigranten, maar ook wel door andere groepen kortverblijvers. Het gaat dan om mensen die hier net aankomen en nog geen woonruimte hebben kunnen regelen, maar ook om mensen die hier voor werk of studie maar kort zullen verblijven of die circulair meerdere jaren achtereen voor een korte periode in ons land verblijven. Naar schatting gaat dat om zo'n 30% van de hier werkzame arbeidsmigranten. Als gevolg van de tekorten op de Nederlandse woningmarkt verblijft een groter deel van de arbeidsmigranten aanzienlijk langer in dergelijke shortstay huisvesting dan de periode van zes maanden die daar doorgaans voor staat.

De woonvorm die hiervoor op grote schaal wordt toegepast bevindt zich tussen 'gewoon wonen' en 'verblijf of logies', zoals dat in de hotelbranche wordt aangeboden. Daar hangen een aantal specifieke kenmerken mee samen die van invloed zijn op de exploitatie en de businesscase. We noemen:

- a) De woonruimten worden *gestoffeerd en gemeubileerd* aangeboden, vaak inclusief dagelijkse gebruiksvoorwerpen als servies en beddengoed;
- b) Er wordt een *intensieve vorm van beheer* toegepast, in grotere complexen met receptiediensten. Beheer is enerzijds gericht op services aan bewoners, anderzijds op toezicht om ongewenst woongedrag en overlast voor de omgeving te voorkomen;
- c) *Levering van gas, elektra, water, tv-sigitaal en internet worden door de verhuurder verzorgd*
- d) Er zijn in grotere complexen vaak *recreatieve en/of sportvoorzieningen beschikbaar*;
- e) Een groot deel van de woonvoorzieningen die speciaal voor dit doel zijn gebouwd, is en wordt nog steeds gerealiseerd *op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning*, meestal voor 10 jaar
- f) Er is door de hoge mutatiegraad sprake van een *relatief hoge frictieleegstand*
- g) Er is sprake van een *relatief hoge huurderving* bij individuele contracten als geen verrekening met het loon kan plaatsvinden

Sommige van de extra diensten zouden in principe individueel overeengekomen kunnen worden, maar voor een deel hangen ze ook noodzakelijk samen met de shortstay- bewoningsvorm en de eisen die daaraan door de omgeving en soms heel concreet door de gemeente worden gesteld. Mede daarom maken deze kostencomponenten in de praktijk integraal deel uit van de vergoeding die voor het verblijf in rekening wordt gebracht. Precies zoals dat ook in de hotelbranche gebeurt.

Dat is ook mogelijk wanneer de overeenkomst die voor deze vorm van verblijf wordt aangegaan een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Daarop zijn immers niet de dwingende bepalingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van toepassing.

Wanneer de figuur van de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur niet meer kan worden toegepast, krijgt een groot deel van deze woonvoorzieningen te maken met het WWSO. Dat impliceert onder meer dat er een strikte scheiding komt tussen de kale huur en de servicekosten.

Dat roept twee vragen op:

1. Bieden de maximale huurprijzen die het vernieuwde WWSO toelaat voldoende ruimte voor een positieve vastgoedexploitatie?
2. Bieden de regels die gelden voor het in rekening brengen van servicekosten voldoende ruimte om de voor deze woonvorm gewenste services in stand te kunnen houden?

#### Ad1) Voldoende ruimte voor een positieve vastgoedexploitatie

In de vastgoedexploitatie spelen in ieder geval de hierboven genoemde componenten e t/m g een belangrijke rol bij deze woonvorm. Het grootste knelpunt zit bij de tijdelijke exploitatie. Waar onzelfstandige huisvesting in gewone woningen wordt aangeboden, is een tijdelijke omgevingsvergunning doorgaans geen probleem, maar in speciaal gebouwde complexen die na 10 of 15 jaar verwijderd moeten worden is de businesscase, net als bij andere vormen van flexwonen, niet rond te krijgen binnen de huurprijsgrenzen. Daar zal de toepassing van het WWSO leiden tot grote knelpunten in de huidige exploitatie en tot het wegvallen van investeringen. Dit probleem is alleen oplosbaar door veel langere exploitatieperiodes toe te staan, wat veel beslissingen van individuele gemeenten vraagt. Als dat niet gebeurt is een verschuiving te verwachten van deze huisvesting in speciale complexen naar gewone woningen, die dan kamergewijs worden verhuurd. Dat is zeker in de huidige woningmarkt een maatschappelijk zeer ongewenste ontwikkeling.

Overigens is de voorliggende modernisering van het WWSO niet de oorzaak van dit knelpunt; deze biedt juist enige verlichting. Maar niet voldoende.

#### Ad 2) voldoende ruimte voor de voor deze woonvorm gewenste services

Het WWSO heeft als zodanig geen betekenis voor de servicekosten, maar e.e.a. moet wel in samenhang worden gezien. De hierboven genoemde componenten a t/m c kunnen goed ondergebracht worden in de randvoorwaarden van het huidige Besluit Servicekosten. Van de recreatieve en/of sportvoorzieningen is dat nog maar de vraag. Deze voorzieningen hebben een vastgoedcomponent en een component die onder de bijkomende kosten zou kunnen vallen. Zeker nu er in de vastgoedexploitatie knelpunten ontstaan, zou dat tot een ongewenste verschraving kunnen leiden.

In ieder geval is het van belang dat mogelijke toekomstige aanpassingen van het Besluit Servicekosten, waarvan blijkens uitspraken van de minister sprake is, géén beperkingen gaan inhouden voor de hier genoemde onderdelen. Dat laat onverlet dat die op een correcte wijze aan de huurders moeten worden verantwoord.

#### **Conclusie**

Bovengenoemde knelpunten worden zoals gezegd niet veroorzaakt door de voorliggende modernisering van het WWSO, maar door de eerder gemaakte keuze om de huurprijsregulering onverkort op huisvestingsvorm tussen 'gewoon wonen' en 'verblijf of logies' toe te passen en de ruimte die de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur bood af te sluiten. Dat zal enorme gevolgen hebben voor de investeringsbereidheid in o.a. de huisvesting voor arbeidsmigranten en het bestaande huisvestingstekort verder doen oplopen.

De uitwassen die die vorm bood moesten aangepakt worden, daarover geen misverstand. Maar dat had ook op een andere, intelligenter manier aangepakt kunnen worden.