



Onderwerp: Consultatie-inbreng betreffende het Wetsvoorstel Wijziging
Woningwaarderingsstelsel Onzelfstandige Woonruimte (WWSO)

Haaksbergweg 75
1101 BR Amsterdam
T (020) 346 31 23
secretariaat@vastgoedbelang.nl
www.vastgoedbelang.nl

Aan: Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Geachte heer/mevrouw,

Namens Vastgoed Belang, de belangenorganisatie voor particuliere vastgoedbeleggers, willen wij graag onze consultatie-inbreng indienen met betrekking tot het Wetsvoorstel Wijziging Woningwaarderingsstelsel Onzelfstandige Woonruimte (WWSO).

Als vertegenwoordigers van particuliere vastgoedbeleggers erkennen wij het belang van een gezonde en evenwichtige verhuurmarkt voor onzelfstandige woonruimte in Nederland. Particuliere verhuurders spelen een cruciale rol bij het aanbieden van betaalbare woonruimte aan diverse groepen, zoals studenten en jonge professionals, die vaak afhankelijk zijn van onzelfstandige woonruimten in steden met een hoge huurprijddruk.

Het moderniseren van het Woningwaarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte (WWSO) is een belangrijke stap om een gezonde verhuurmarkt te bevorderen. Het WWSO, ook bekend als het 'puntensysteem' en 'puntensysteem', vormt de basis voor het bepalen van de maximale huurprijs voor onzelfstandige woonruimten in Nederland. Gezien de huidige woningmarkt en de toenemende vraag naar betaalbare woonruimte, is het essentieel om het WWSO te herzien en aan te passen aan de veranderende omstandigheden.

Particuliere vastgoedbeleggers, verenigd in Vastgoed Belang, spelen een actieve rol in het voorzien van onzelfstandige woonruimten aan diverse doelgroepen. Deze vorm van huisvesting speelt een belangrijke rol in het tegemoetkomen aan de vraag naar flexibele en betaalbare huisvesting in stedelijke gebieden. Daarom is het van groot belang dat het WWSO aansluit bij de behoeften van zowel huurders als verhuurders, om een gezond evenwicht tussen beide belangen te waarborgen.

In de voorgestelde wijzigingen van het WWSO zien we positieve ontwikkelingen, zoals de toevoeging van nieuwe categorieën zoals locatie, energielabel, buitenruimten en kwaliteit van de keuken. Deze toevoegingen kunnen bijdragen aan een nauwkeurigere en rechtvaardige huurprijsbepaling, waardoor verhuurders gestimuleerd worden om te investeren in kwalitatieve en duurzame woonruimten.

Aanbevelingen

Niettemin hebben we ook enkele kritische kanttekeningen en aanbevelingen die we graag willen delen:

1. Disproportionele directe werking voor bestaande huurcontracten

De voorgestelde directe werking van het nieuwe WWSO voor lopende huurcontracten zonder enige vorm van overgangsrecht kan aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor particuliere verhuurders. Het ontbreken van overgangsmaatregelen betekent dat verhuurders gedwongen kunnen worden om per direct lagere huurprijzen te hanteren bij bestaande huurders op basis van het nieuwe WWSO, terwijl ze tegelijkertijd niet de mogelijkheid hebben om hogere huurprijzen te vragen bij verhuur aan nieuwe huurders, zoals het nieuwe WWSO mogelijk zou kunnen rechtvaardigen. Dit kan leiden tot een ongelijke en onrechtvaardige behandeling van verhuurders en kan een negatief effect hebben op de investeringsbereidheid van verhuurders in onzelfstandige woonruimten.

Aanbeveling: Introduceer overgangsmaatregelen die ervoor zorgen dat verhuurders en huurders voldoende tijd hebben om zich aan te passen aan het nieuwe WWSO en dat de belangen van verhuurders en huurders op een evenwichtige manier worden beschermd tijdens de overgangperiode. Hiermee kan onzekerheid en onnodige juridische conflicten worden voorkomen en kan een soepele implementatie van het nieuwe WWSO worden bevorderd.

2. Waardering van locatie en energieprestatie:

Hoewel we waardering hebben voor de toevoeging van locatie, energielabel, buitenruimten en keukenkwaliteit als nieuwe categorieën in het WWSO, moeten we erkennen dat de waardering van locatie mogelijk onvoldoende is om een positieve impact te hebben op investeringen in bepaalde regio's met een hoge huurprijzdruk, zoals Amsterdam en Utrecht. In deze steden kunnen de kosten voor vastgoed en onderhoud hoog zijn, waardoor het nieuwe WWSO mogelijk niet voldoende is om een rendabele verhuurmarkt te stimuleren.

Aanbeveling: Voer een grondige analyse uit van de waardering van locatie in verschillende regio's, met name in steden met hoge huurprijzdruk, om te bepalen of de voorgestelde waarderingen effectief genoeg zijn om een stimulerende werking op de verhuurmarkt te hebben. Overweeg indien nodig aanpassingen in de waarderingmethodiek om ervoor te zorgen dat het WWSO in alle regio's een evenwichtige verhuurmarkt bevordert.

3. Gelijke behandeling gemeentelijke monumenten:

Wij benadrukken het belang van een gelijke behandeling van gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten in het WWSO. Momenteel lijken gemeentelijke monumenten in het WWSO geen punten te ontvangen, wat niet in lijn lijkt te zijn met het doel om monumentale woonruimten te stimuleren en te behouden. Gemeentelijke monumenten kunnen vergelijkbare uitdagingen met zich

meebrengen als rijksmonumenten, zoals extra onderhoudskosten en verplichtingen om historische elementen te behouden.

Aanbeveling: Neem gemeentelijke monumenten op gelijke wijze op in het WWSO, vergelijkbaar met rijksmonumenten, door hen passende waarderingen en punten toe te kennen. Hierdoor kunnen particuliere verhuurders worden gestimuleerd om te investeren in het behoud en verduurzaming van gemeentelijke monumenten, wat bijdraagt aan het behoud van waardevol erfgoed in Nederland. Tevens adviseren we om de 50 punten te verdelen over maximaal 5 eenheden, zodat elke eenheid minimaal 10 extra punten ontvangt.

4. Afschaffing van de minimumoppervlakte voor gezamenlijke vertrekken:

Het huidige voorstel bevat een minimumoppervlakte van 15m² voordat gezamenlijke vertrekken gewaardeerd worden. Echter, studenten geven aan dat ze ook bij kleinere oppervlakten behoefte hebben aan gezamenlijke vertrekken. Daarnaast houdt dit minimum geen rekening met het aantal bewoners dat van deze gezamenlijke ruimten gebruikmaakt. Een gezamenlijk vertrek van bijvoorbeeld 12m² is voldoende ruim voor drie bewoners, maar kan krap zijn voor tien bewoners. Bovendien ligt de waardering van gezamenlijke vertrekken per m² in het voorstel 40% lager dan in het huidige WWSO. Dit maakt het volgens Vastgoed Belang onnodig om een minimumoppervlakte te hanteren.

Aanbeveling: Wij pleiten voor een verlaging van het aantal aftrekpunten voor het ontbreken van buitenruimte naar 2 punten. Net zoals bij het ontbreken van een lift op de 5e verdieping of hoger (waarvoor ook 2 aftrekpunten worden toegekend), is het ontbreken van een tuin vervelend, maar niet dermate ernstig dat het woongenot substantieel wordt aangetast. Tevens adviseren we om het minimumoppervlak voor gezamenlijke vertrekken af te schaffen.

5. Verduidelijking van de waardering van meerdere keukens en/of badkamers:

Veel onzelfstandige eenheden van Vastgoed Belang-leden beschikken over meerdere badkamers en/of keukenblokken. De huidige toelichting biedt echter onvoldoende richtlijnen over hoe hiermee om te gaan. Bijvoorbeeld, als er twee volwaardige keukenblokken in één gemeenschappelijk vertrek staan, hoe worden deze gewaardeerd als de aanrechtbladen met elkaar zijn verbonden of één aanrechtblad delen? Als er meerdere keukens zijn, moeten de voorzieningen dan per keuken afzonderlijk worden beoordeeld, of mogen de punten voor extra voorzieningen worden opgeteld? Als het laatste het geval is, is het de vraag of de punten worden gemaximeerd op twee keer het aantal punten voor de aanrechtbladen. Volgens Vastgoed Belang is het logisch om twee volwaardige douches of keukenblokken als twee afzonderlijke eenheden te waarderen, gezien de meerwaarde voor de huurder en de investering.

Aanbeveling: Wij roepen op tot een verduidelijking van de toelichting op het WWSO, zodat duidelijk wordt hoe meerdere keukenblokken/badkamers in een vertrek worden gewaardeerd. Tevens adviseren we om afzonderlijke keukens/badkamers te waarderen.



6. Verbetering van de waardering van grote gezamenlijke buitenruimten bij een groot aantal eenheden:

De huidige systematiek voor buitenruimte werkt goed voor complexen met een beperkt aantal eenheden, maar faalt bij grotere complexen met een aanzienlijke gezamenlijke buitenruimte. Bijvoorbeeld, bij een complex met 300 eenheden en een ruime gezamenlijke buitenruimte van 200 m², wordt momenteel slechts 0,05 punten per eenheid toegekend, terwijl deze gezamenlijke buitenruimte duidelijk meerwaarde heeft.

Aanbeveling: Wij roepen op tot verbetering van de systematiek voor buitenruimten, zodat ook grote buitenruimtes bij een groot aantal verhuureenheden voldoende worden gewaardeerd. Dit kan worden gerealiseerd door het totale gezamenlijke oppervlak eerst te delen door het aantal bewoners en daarna het bijbehorende puntenaantal toe te kennen.

Conclusie

Wij vertrouwen erop dat deze uitgebreidere aanbevelingen en kritische kanttekeningen zullen bijdragen aan een zorgvuldige afweging van de voorgestelde wijzigingen in het WWSO. Als vertegenwoordigers van particuliere verhuurders staan wij klaar om samen te werken met het ministerie om een effectieve en evenwichtige verhuurmarkt te bevorderen. In aanvulling op onze kritische punten en aanbevelingen, verzekeren wij u dat Vastgoed Belang zich inzet om de belangen van particuliere vastgoedbeleggers te behartigen en te streven naar een evenwichtige en gezonde verhuurmarkt voor onzelfstandige woonruimte.

Wij vertrouwen erop dat deze consultatie-inbreng zal bijdragen aan een grondige afweging van de voorgestelde wijzigingen in het WWSO. Mocht u verdere verduidelijking of aanvullende informatie nodig hebben, staan wij tot uw beschikking.