



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Minister H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Onderwerp: reactie G4+Eindhoven+ Groningen op
voorstel WWSO

Datum: 27 juli 2023

Geachte minister De Jonge,

Hierbij ontvangt u de gezamenlijke ambtelijke reactie vanuit de G4 en de gemeenten Eindhoven en Groningen op het voorstel van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). Deze reactie is in lijn met de reacties van de VNG en het Netwerk Kennissteden Nederland (NKN). In algemene zin zijn we het erover eens dat het WWSO gemoderniseerd moet worden. Toch hebben wij een aantal belangrijke opmerkingen waarvan wij vragen deze te betrekken bij de verdere besluitvorming:

Betaalbaarheid

We onderschrijven het doel dat met deze regeling wordt beoogd, namelijk het stimuleren van onzelfstandige eenheden. Echter, deze onzelfstandige eenheden moeten ook betaalbaar blijven. Met dit voorstel wordt het mogelijk om 20% meer huur te vragen bij alle nieuwe huurcontracten in het gemoderniseerde stelsel. Wij maken ons hier grote zorgen over. Meer huur betekent een verslechtering van de betaalbaarheid voor alle kamerbewoners. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting staat dat BZK, naast het moderniseren van het WWSO, aanvullende randvoorwaarden onderzoekt waardoor onzelfstandige eenheden ook betaalbaar blijven. Het instrument huurtoeslag wordt hier als voorbeeld genoemd. Huurprijzen van zelfstandige en onzelfstandige eenheden komen met het nieuwe WWSO-stelsel dicht bij elkaar te liggen, maar op zelfstandige eenheden is huurtoeslag wel mogelijk en op onzelfstandige eenheden niet. Onzelfstandige woonruimte wordt daardoor voor huurders financieel nog onaantrekkelijker. Wij missen in dit voorstel een compenserende maatregel voor huurders van onzelfstandige woonruimten en vragen u deze uit te werken.

Puntenaftrek

In het voorstel wordt dezelfde waardering toegepast voor energielabels in het WWSO als voor de aangekondigde plannen voor het reguliere WWS, uitgezonderd de puntentafrek bij slechte energielabels. Puntenaftrek bij slechte energielabels zou namelijk slecht zijn voor de investeringscapaciteit van de verhuurders. Wij zien geen reden om onderscheid te maken tussen de waardering van zelfstandige en onzelfstandige woningen. Daarnaast kan puntenaftrek leiden tot een prikkel om te investeren. Wij vragen u daarom om ook voor onzelfstandige woonruimten dezelfde puntenaftrek toe te passen.

Daarnaast leiden extreme omstandigheden in de woonomgeving en het ontbreken van mogelijkheden om een warme maaltijd te maken niet meer tot aftrekpunten. Wij vragen ons af wat hierbij de overweging is geweest?

Effect wetsvoorstel Betaalbare huur

Tot slot willen wij graag de aandacht vestigen op een mogelijk effect van dit voorstel en het wetsvoorstel Betaalbare huur (met name de regulering van het middensegment). Hoe verhoudt de maximale huurprijs van een woning met 186 punten onder het WWS zich tot de maximale huurprijs van diezelfde woning onder het nieuwe WWSO en waarin drie kamers kunnen worden verhuurd met individuele huurcontracten? Als dit flink meer wordt dan het verhuren van diezelfde woning in het middensegment, dan ontstaat er mogelijk een wens van verhuurders om meer zelfstandige woningen te gaan verkameren, die anders beschikbaar zouden zijn voor huishoudens in het middensegment. We verzoeken jullie om aandacht te besteden aan de mogelijke effecten van het voorstel tot modernisering van het WWSO op woningen in het middensegment in het kader van het wetsvoorstel Betaalbare huur.

Wij gaan ervan uit dat u onze inbreng goed meeweegt bij het vervolg. Uiteraard zijn wij bereid om mee te denken met de vervolgitwerking van het voorstel van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Groningen,

b/a 

Ward de Meulemeester
Opgavemanager Wonen gemeente Utrecht