

# Reactie Modernisering WWSO

De Woonbond reageert bij deze op de voorgestelde aanpassingen van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). In de klankbordgroep hebben wij eerder onze zorgen al aangegeven op elementen van de aanpassingen. Vereniging Valente deelt de zorgen van de Woonbond betreffende de betaalbaarheid van kamers.

De aanpassingen zijn bedoeld om de nieuwbouw van onzelfstandige woonruimte aan te jagen. De grootste veranderingen zitten hem in het minder waarderen van oppervlakte in vierkante meters, het toevoegen van punten voor energielabels en de WOZ-waarde van het pand én het verhogen van de puntprijs met 20%.

De hoofdlijn van onze reactie:

- De 20% opslag maakt huren van een kamer duurder, zonder dat hier een kwaliteitsverbetering tegenover staat. Dit is slecht voor de betaalbaarheid van het huren van een kamer en maakt kamerhuur minder aantrekkelijk ten opzichte van zelfstandige woonruimte.
- Er is onvoldoende gekeken naar specifiek op nieuwbouw gerichte maatregelen. Daarmee is het maar zeer de vraag in welke mate de hogere kamerprijzen gaan leiden tot meer nieuwbouw.
- Door de toevoeging van energielabel en WOZ-waarde wordt het WWSO minder gebruiksvriendelijk en ingewikkelder voor huurders.
- Er ontbreekt nog zicht op implementatie van minpunten voor onzuinige labels.

## Opslag

De Woonbond is tegen de opslag van 20% op de puntprijs. Dit zorgt ervoor dat kamerbewoning veel duurder wordt. Deze verhoging is niet gebaseerd op een kwaliteitsverbetering. De opslag raakt de betaalbaarheid van kamers waar vaak huurders met een relatief laag inkomen wonen. Variërend van studenten tot bewoners vanuit de maatschappelijke opvang.

Bovendien zorgt dit ervoor dat wonen in een studio qua prijs aantrekkelijker wordt ten opzichte van kamerbewoning. Dat effect wordt versterkt omdat huurders hier vaak wel huurtoeslag voor kunnen krijgen en voor onzelfstandige woonruimte niet. Aan de aanbodkant wordt kamerverhuur aantrekkelijker gemaakt, maar aan de vraagkant gebeurt het omgekeerde. Daar waar andere prijsopdrijvende elementen in de voorgestelde modernisering gekoppeld zijn aan een kwaliteitsimpuls, is de opslag dat niet.

Dat het (gestapelde) effect op de betaalbaarheid groot kan zijn blijkt ook wel uit de gehanteerde voorbeeldberekening in de toelichting. Een kamer van zestien vierkante meter en gedeelde voorzieningen die nu €280 waard is, wordt afhankelijk van het label tussen de €309,- (label E,F en G) tot €447,- (label A+++ ) waard. Een forse sprong in maximale huur tussen de €29,- en €167,-.

Bovendien zorgt de hoge puntprijs voor een verdere overwaardering van bepaalde elementen. Zo wordt in het voorstel, net als bij het WWS zelfstandig, twee punten per

verwarmd vertrek toegekend. Dat is bij de voorgestelde puntprijs ruim 16 euro voor het kunnen verwarmen van een vertrek. Dat hangt niet alleen samen met de 20% opslag, maar ook een te hoge waardering voor een verwarmd vertrek. Hiervoor moet één punt volstaan.

### **Maatschappelijke opvang**

Voor mensen die vanwege dakloosheid in opvangcentra verblijven is de betaalbaarheid van kamers essentieel. Het huren van een kamer is voor veel alleenstaanden die in de opvang verblijven, bij uitstek de route om weer zelfstandig te gaan wonen. Ook is kamerverhuur een steeds vaker gebruikte optie om verblijf in de opvang te voorkomen. De leden van vereniging Valente geven aan dat de beschikbaarheid van voldoende betaalbare kamers cruciaal is bij het voorkomen van opvang en het verkorten van verblijf in de opvang.

### **Complexiteit**

Door de toevoegingen van energielabel en WOZ-waarde van de woning in het WWSO, wordt het voor bewoners ingewikkelder om een maximale huurprijs te berekenen. Waar ze bij het huidige WWSO alleen de kwaliteit van kamer en gezamenlijke vertrekken na moeten gaan, moeten ze nu ook het energielabel van het pand en de WOZ-waarde opzoeken. Als ze het niet eens zijn met de hoogte van de WOZ-waarde, moeten ze daar ook nog eens een aparte bezwaarprocedure voor doorlopen.

### **Woz-waarde**

De manier hoe er naar de WOZ-waarde wordt gekeken is wel beter dan bij het WWS zelfstandig. Door met een puntenaantal te werken waarbij er twee punten opslag of twee punten mindering mogelijk zijn, afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde per vierkante meter ten opzichte van het gemiddelde in het COROP-gebied wordt de impact van de WOZ-waarde beperkt.

Bovendien is de precieze hoogte van de WOZ-waarde minder belangrijk. Een kleine wijziging van de WOZ-waarde zal minder snel zorgen voor schommelingen in het puntentotaal, en de puntenschommeling heeft slechts een bandbreedte van vier punten. Deze benadering zou dan ook voor het WWS zelfstandig een verbetering zijn.

Toch blijft het zo dat, wanneer de WOZ-waarde te hoog is en dit tot extra punten leidt, een huurder eerst bezwaar moet maken tegen de WOZ-waarde, om vervolgens de extra punten aan te vechten. Bij de voorgestelde puntprijs kan dat ruim 32 euro per maand schelen. Omdat de WOZ nu geen rol speelt in het WWSO, maakt dit het WWSO complexer voor kamerbewoners.

### **Energielabel**

In het voorstel gaat het energielabel van 0 tot 1 punt per vierkante meter opleveren. Daarmee wordt het energielabel een belangrijke factor in de maximale huurprijs

De Woonbond vindt het goed dat er gekeken wordt naar energielabels om verduurzaming aan te jagen. Ook levert het indirect ruimte voor hogere huurprijzen bij nieuwbouw.

Anders dan bij het voorgestelde WWS zelfstandig in de wet betaalbare huur, zijn hier geen minpunten gekoppeld aan onzuinige labels (E,F, G). Gezien de vele onzuinige labels van panden voor kamerbewoning, snappen we dat minpunten op korte termijn wellicht kan betekenen dat er te veel kamers aan de markt zullen worden onttrokken. Anderzijds gaat er van minpunten wel een stevige verduurzamingsprikkel uit bij slechte labels die nu ontbreekt. De Woonbond is dan ook van mening dat er een plan van aanpak moet zijn om de slechte labels uit te faseren, en er een datum moet komen waarop minpunten wél gaan worden ingevoerd in het WWSO.

Omdat er vanaf 2030 een verhuurverbod komt voor woonruimte met slechte labels, is het ook verstandig tijdig met prikkels te komen om deze woningen aan te pakken. Momenteel ontbreekt dit compleet.

Ook staat de huidige benadering niet stil bij het feit dat de kwaliteit van kamers ook binnen een pand kunnen verschillen. Zo kan een enkele kamer nog enkelglas hebben, in een pand dat verder wel al een hoger label heeft. Door te kijken naar het energielabel van het pand, betaalt deze huurder toch voor een relatief goed label. Een huurder betaalt dan voor een hoger label, zonder het comfort ervan te genieten. De kwaliteit van de eigen kamer gaat er dus minder toe doen.

### **Nieuwbouw**

Met de punten voor WOZ-waarde en zuinige energielabels wordt er in het WWSO ook meer punten toegekend aan nieuwbouwkwaliteit, waardoor investeren in nieuwbouw van onzelfstandige woonruimte aantrekkelijker wordt. Dat is op zichzelf een goede ontwikkeling. Wel vindt de Woonbond dat er te weinig is gekeken naar meer directe manieren om nieuwbouw aan te wakkeren. Denk daarbij aan gericht objectsubsidies of nieuwbouwpunten in het WWSO (die na verloop van tijd vervallen).

Met de huidige plannen komt er wél ruimte om huren op te trekken, voor nieuwe en bestaande kamers, terwijl hiermee geen extra aanbod van kamers wordt gegarandeerd.

### **Dwingend WWSO**

Wat de Woonbond betreft is dit een heel belangrijk element. Nu bestaat de prikkel dat verhuurders altijd kunnen proberen een te hoge huur te vragen. Dat gebeurt dan ook geregeld, blijkt uit diverse onderzoeken. Met het dwingend maken van het WWSO komt hier een sanctie op te staan.

### **Rijksmonumenten**

De Woonbond vindt het een goede stap om de Rijksmonumentenpunten te gaan verdelen over het aantal woongelegenheden en raadt aan dit ook bij het WWS zelfstandig toe te passen.

### **Conclusie**

- De Woonbond en Valente maken zich zorgen om de effecten van de veranderingen in het WWSO op de betaalbaarheid .
- De Woonbond en Valente zijn tegen de prijsopslag van 20%. Hier staat geen betere kwaliteit tegenover en maakt kamers minder betaalbaar.

- De Woonbond mist een duidelijk pad om slechte labels uit te faseren bijvoorbeeld door op termijn te gaan waarderen met minpunten.
- Het WWSO wordt voor huurders complexer.
- De Woonbond ziet dat kamers duurder worden, terwijl er geen garantie is voor de groei van aanbod. Gerichtere maatregelen (objectsubsidies of tijdelijke nieuwbouwpunten) hebben wellicht meer effect.
- De Woonbond is voor het dwingend maken van het WWSO.
- De Woonbond is voor het verdelen van Rijksmonumentpunten over aantal wooneenheden.