

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 21 juli 2023

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie modernisering WWSO

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van het voorstel van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). Kences vindt het van groot belang dat het WWSO wordt gemoderniseerd en steunt het voorstel zoals dit nu voorligt.

Kences heeft echter zorgen over de betaalbaarheid van de kamers voor de student. Daarnaast maakt Kences zich zorgen over het voortbestaan van het ongelijke speelveld van de onzelfstandige eenheden vergeleken met studio's. De huren en het rendement van kamers staan nog steeds niet in verhouding tot de relatief lage huren en het hoge rendement op studio's. Hierdoor wordt het doel van het nieuwe WWSO, namelijk het behouden en stimuleren van nieuwbouw van nieuwe onzelfstandige eenheden voor studenten, niet gehaald!

Onzelfstandige eenheden van groot belang voor studentenwelzijn

Omdat onzelfstandige eenheden belangrijk zijn voor het welzijn en de sociale-emotionele ontwikkeling van studenten hecht Kences belang aan de modernisering van het WWSO. Het onderzoek van het RIVM¹ geeft een zorgelijk beeld over het welzijn van studenten: 51% van de Nederlandse studenten ervaart psychische klachten, waarvan 23% ernstig. Een analyse van ABF op basis van de data van de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022² toont aan dat het studentenwelzijn van studenten die in een onzelfstandige eenheid wonen aanmerkelijk hoger ligt dan studenten die in een studio wonen. Dit kan onder meer worden verklaard doordat studenten die wonen in onzelfstandige eenheden met huisgenoten leven waardoor zij op natuurlijke manier meer sociale contacten hebben. Studenten in zelfstandige woonruimten (veelal studio's) lopen meer risico op weinig sociaal contact en isolement. Deze studenten zijn afhankelijk van het vinden van hun sociale netwerk buiten de deur.

Daarnaast zijn de bouwkosten van een onzelfstandige eenheid gemiddeld 22% lager dan die van een studio.³ Ook de onderhoudskosten van kamers zijn lager dan die van studio's. Dit benadrukt het belang om bestaande onzelfstandige eenheden te behouden en nieuwbouw te stimuleren.

Inhaalslag huurprijs noodzakelijk voor behoud en nieuwbouw

Het WWSO is sinds 1979 niet noemenswaardig gewijzigd. Het uitblijven van modernisering van het WWSO – waaronder het niet aanpassen van de maximaal redelijke huurprijs en het waarderen van de energieprestaties van de eenheden - heeft ervoor gezorgd dat woningcorporaties de afgelopen decennia nauwelijks onzelfstandige eenheden hebben gebouwd of verduurzaamd.

De doorrekening van de Stec Groep in opdracht van BZK laat zien dat verhuurders per onzelfstandige eenheid een verlies van €67.000 moeten nemen tegenover een winst van €36.400 per studio. Stec concludeert dan ook dat de maximaal redelijke huur van kamers met circa 33% moet toenemen voor een vergelijkbaar rendement met een studio.

In de markt is een krimp van het aantal onzelfstandige eenheden zichtbaar: in studiejaar 2013/14 woonde nog 58% van de studenten in de kamer, tegenover 52% in 2021/22. In diezelfde periode steeg

¹ <https://www.rivm.nl/publicaties/monitor-mentale-gezondheid-en-middelengebruik-studenten-deelrapport-1>

² <https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/>

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/21/verkenning-mogelijke-effecten-aanpassen-wwso>

het aandeel studenten dat in een studio woonde van 12% naar 23%. De voorgestelde verhoging van de maximaal redelijke huurprijs met 20% is noodzakelijk om bestaande onzelfstandige eenheden te behouden en biedt een eerste stap naar het stimuleren van nieuwbouw van onzelfstandige eenheden. Echter, omdat de in dit WWSO voorgestelde huurprijzen zorgen voor een ongunstige prijs/kwaliteitverhouding in relatie tot de prijs/kwaliteitverhouding van studio's, voelen corporaties zich gedwongen om de prijzen van nieuwbouw van kamers met gedeelde voorzieningen laag te houden. Hiermee blijft bij nieuwbouw de voorkeur van de Kencesleden uitgaan naar studio's waardoor de nieuwbouw van kamers (zeer) beperkt zal plaatsvinden.

Betaalbaarheid voor studenten verder onder druk: inkomensondersteuning is noodzakelijk

Hoewel de verhoging van de maximaal redelijke huurprijs met 20% is noodzakelijk is voor het behoud en nieuwbouw van onzelfstandige eenheden, zorgt dit tegelijkertijd voor druk op de betaalbaarheid voor de (studerende) huurder. Studenten die in onzelfstandige eenheden wonen zijn momenteel 49% van hun inkomen (dat voornamelijk bestaat uit een DUO-lening) kwijt aan woonlasten. Een verhoging van de huur wordt bij onzelfstandige eenheden niet gedempt door een (hogere) huurtoeslag. De voorgestelde verhoging van de maximaal redelijke huurprijs zal daarom direct een negatief effect hebben op de woonlasten van studenten. Een modernisering van het WWSO, inclusief verhoging van de maximaal redelijke huurprijs met 20%, moet daarom gepaard gaan met een vorm van financiële compensatie voor de (studerende) huurder. Bovendien zorgt deze compensatie voor een gelijk spelveld tussen kamers en studio's en daarmee voor de nieuwbouw van kamers.

⇒ Stel voor onzelfstandige eenheden een vorm van financiële compensatie, net als voor zelfstandige eenheden.

Modernisering WWSO geeft impuls aan verduurzaming onzelfstandige eenheden

Het toevoegen van de waardering van de energieprestatie aan het WWSO geeft een impuls aan de inhaalslag voor de verduurzamingsopgave waaraan woningcorporaties en andere verhuurders staan. In het huidige WWSO wordt de energieprestatie niet gewaardeerd waardoor het grootste deel van de onzelfstandige eenheden niet is verduurzaamd: naar schatting heeft ongeveer 40% van de onzelfstandige eenheden van de Kencesleden een EFG-label.

Systematiek en puntwaardering

De voorgestelde puntenmethodiek sluit beter aan bij de woonwensen van studenten. De Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022 laat zien dat studenten grote behoefte hebben aan een ruime keuken of woonkamer en de voorkeur hebben om de badkamer en toilet met anderen te delen. De puntenverdeling van het nieuwe WWSO stimuleert nieuwbouw van onzelfstandige eenheden die aansluit op de woonwensen van studenten. Daarnaast staat het aantal punten dat aan voorzieningen van de onzelfstandige eenheid wordt toegekend, in verhouding tot de investering. Hiermee wordt voorkomen dat voorzieningen die voor (studerende) huurders van beperkte meerwaarde zijn, toch worden toegevoegd omdat deze nu eenmaal veel punten opleveren in verhouding tot de investeringskosten.

Kences heeft haar leden gevraagd om de huurprijs van onzelfstandige eenheden te bepalen op basis van de nieuwe puntensystematiek. Deze eerste rekenexercitie laat zien dat op een aantal punten verbetering nodig is.

1. Aftrek voor ontbreken buitenruimten is disproportioneel hoog: de aftrek van 5 punten voor het ontbreken van privé of gezamenlijke buitenruimte staat niet in verhouding tot de verminderde kwaliteit van de onzelfstandige eenheid die het ontbreken van een buitenruimte heeft en tot de andere rubrieken waarvoor aftrekpunten worden gehanteerd. Voor

eigenschappen aan de woning die het woongenot aanmerkelijk verminderen (zoals weinig daglichttoetreding, een klein woonoppervlakte of het alleen kunnen bereiken van het privévertrek door een privévertrek van een medehuurder) worden slechts 4 punten afgetrokken. Anders dan de waardering van de buitenruimte worden de aftrekpunten voor het ontbreken van de buitenruimte niet gedeeld door het aantal onzelfstandige eenheden. We zien dat daardoor het puntentotaal van een onzelfstandige eenheid van 48 punten met gemiddeld 12% daalt. Het percentage waarmee het puntenaantal afneemt is minimaal 8% en loopt op tot maximaal 17%!

- ⇒ Verlaag het aantal aftrekpunten voor het ontbreken van buitenruimte naar 2 punten. Net als bij het ontbreken van een lift op de 5^e verdieping of hoger (waarvoor ook 2 aftrekpunten worden toegekend) is het ontbreken van een tuin vervelend, maar is het geen ernstige aantasting van het woongenot.
2. Onderwaardering grote gezamenlijke buitenruimten voor een groot aantal eenheden: de systematiek voor buitenruimte werkt naar behoren voor complexen met een beperkt aantal eenheden, maar voor grotere complexen met een grote buitenruimte leidt deze systematiek tot een onderwaardering. Ter illustratie een complex met 300 eenheden met een forse gezamenlijke buitenruimte van 200 m²: per een eenheid komt de waardering op 0,05 punten, terwijl deze gezamenlijke buitenruimte weldegelijk meerwaarde heeft.
 - ⇒ Verbeter de systematiek voor buitenruimten zodanig dat ook grote buitenruimtes voor een groot aantal verhuureenheden voldoende worden gewaardeerd. Dit kan bijvoorbeeld door het bij gezamenlijke oppervlakte eerst te delen door het aantal bewoners en daarna het bijbehorend puntenaantal toe te kennen.
 3. Waardering van Rijks- en gemeentelijke monumenten: in het voorgestelde WWSO worden de 50 punten per Rijksmonument verdeeld over het aantal eenheden dat zich in dat monument bevindt. Dit zorgt voor onvoldoende waardering van grotere Rijksmonumenten. Immers, een groot Rijksmonument krijgt evenveel monumentpunten als een kleiner Rijksmonument terwijl de kosten evenredig zijn aan de oppervlakte van het monument. Een ander punt is dat de gemeentelijke monumenten in het voorstel zoals die nu voorligt niet wordt gewaardeerd, terwijl deze vaak dezelfde waarde vertegenwoordigen en onderhouds- en beheerkosten met zich brengen als Rijksmonumenten.
 - ⇒ Deel de 50 punten door maximaal 5 eenheden zodat minimaal 10 extra punten per eenheid worden gegeven. Kences kan dit standpunt onderbouwen met praktijkvoorbeelden.
 - ⇒ Zorg dat de gemeentelijke monumenten dezelfde waardering krijgen als de Rijksmonumenten.
 4. Vervallen van minimumoppervlakte voor gezamenlijke vertrekken: in het voorstel is nu een minimum van 15m² opgenomen voordat gezamenlijke vertrekken worden gewaardeerd. Studenten geven aan grote behoefte te hebben aan gezamenlijke vertrek(ken), ook als deze wat kleiner zijn. Daarnaast houdt dit minimum geen rekening met het aantal bewoners dat gebruik maakt van deze gezamenlijke vertrek(ken). Een gezamenlijk vertrek van bijvoorbeeld 12m² voor drie bewoners is ruim genoeg, terwijl dit voor 10 bewoners aan de krappe kant is. Bovendien ligt de waardering van gezamenlijke vertrekken per m² ligt in het voorstel 40% lager dan in het huidige WWSO. Kences ziet daarom geen reden om hier een minimum voor de oppervlakte te hanteren.
 - ⇒ Laat de minimumoppervlakte voor gezamenlijke vertrek(ken) vervallen.

5. Verduidelijking van de wijze van waarderen van meerdere keukens en/of badkamers: bij de onzelfstandige eenheden van Kencesleden komt het vaak voor dat woningen meerdere badkamers en/of keukenblokken hebben. De toelichting biedt momenteel onvoldoende aanknopingspunten hoe hiermee om moet worden gegaan. Een voorbeeld hiervan is als er twee volwaardige keukenblokken in één gemeenschappelijk vertrek staan. Hoe dient er om te worden gegaan met de waardering als het wel twee volwaardige keukens zijn, maar de aanrechtbladen met elkaar zijn verbonden of één aanrechtblad delen? Indien er meerdere keukens zijn, dienen de voorzieningen dan per keuken te worden bepaald of mogen de punten voor de extra voorzieningen worden opgeteld? Als dit laatste het geval is, dan is het de vraag of ze gemaximeerd worden op twee maal de som van het aantal punten voor de aanrechtbladen. Volgens Kences ligt het mede gezien de meerwaarde voor de huurder en de investering voor de hand om twee volwaardige douches of keukenblokken ook als twee stuks te waarderen.
- ⇒ Verduidelijk de toelichting op het WWSO zodat duidelijk is hoe meerdere keukenblokken/badkamers in een vertrek worden gewaardeerd.
 - ⇒ Neem op dat ook afzonderlijke keukens/badkamers worden gewaardeerd.

Overige (wet)technische opmerkingen

- Toelichting op WWSO van toepassing verklaren: de gegeven toelichting van de voorgestelde bijlage I onder B is in het voorstel nog niet van toepassing verklaard waardoor deze geen onderdeel uitmaakt van het WWSO. Uit het Bhw en de toelichting wordt onvoldoende duidelijk hoe de toelichting van het WWSZ en WWSO zich tot elkaar verhouden. Op sommige plaatsen is opgenomen dat de toelichting van het WWSZ van overeenkomstige toepassing is op het WWSO, maar het is onvoldoende duidelijk
 - ⇒ Neem in art. 5 lid 1 onder c Bhw op dat de toelichting van bijlage I onder B van toepassing is voor zover deze afwijkt van de toelichting van het WWS zelfstandig (Bijlage I, onder A).
- Bepalen van WOZ-waarde per m²: in het voorgestelde WWSO wordt de WOZ-waarde per m² bepaald door de oppervlakte in alle eenheden en de gezamenlijke ruimtes bij elkaar op te tellen. In veel gevallen zullen huurders niet over deze gegevens beschikken. Een van de doelen van de woningwaarderingssystemen is dat huurders (gemakkelijk) de hoogte van de huurprijs kunnen bepalen. Voor het BAG-verblijfsobject waarop de WOZ-waarde is afgegeven is ook een GBO openbaar beschikbaar.
 - ⇒ Bereken de WOZ-waarde per m² door de WOZ-waarde van een BAG-verblijfsobject te delen door het GBO dat is geregistreerd in de BAG.
- Temperatuur in privévertrek niet te regelen: ter vervanging van de waardering van de thermostatische radiatorknop, is in het voorstel een puntenaftrek opgenomen als de temperatuur in het privévertrek niet is te reguleren. Deze formulering is logisch gezien de verschillende manieren van ruimteverwarming die we momenteel kennen naast verwarming door radiatoren, zoals vloer- of muurverwarming. Echter, deze formulering kan ook zo worden geïnterpreteerd dat er aftrekpunten moeten worden toegepast als in de zomer de temperatuur in het privévertrek niet is te reguleren d.m.v. bijvoorbeeld een koelinstallatie. Dit is niet het doel geweest van deze wijziging en staat bovendien haaks op onze klimaatdoelstellingen.
 - ⇒ Pas de bewoording of toelichting op deze aftrekpost aan zodat duidelijk is dat de temperatuurregulatie alleen ruimteverwarming betreft en niet de koeling.

- Implementatie en uitvoering: het nieuwe WWSO bevat veel elementen die momenteel nog niet worden gewaardeerd. De modernisering van het WWSO betekent onder andere dat woningcorporaties alle onzelfstandige eenheden van een energielabel moeten voorzien, extra voorzieningen moeten opnemen en opnieuw moeten inmeten om tot een kloppende puntentelling te komen. Hierdoor is het van belang om vastgoedpartijen een overgangstermijn te gunnen waarin zij voor bestaande bouw de oude puntentelling mogen hanteren.
 - ⇒ Neem een overgangsregeling van één jaar op voor bestaande bouw waarbij verhuurders naast het gewijzigde WWSO ook nog het huidige WWSO mogen hanteren
 - ⇒ De meeste onzelfstandige eenheden beschikken op dit moment niet over een energielabel. Kences stelt voor de volgorde aan te houden: (1) energieprestatie op basis van de NTA, indien niet aanwezig (2) energieprestatie op basis van de energie-index en anders (3) inschatting energieprestatie op basis van het bouwjaar.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kunt u contact met ons opnemen. Kences gaat graag met u in gesprek over de door ons voorgestelde verbeteringen en aandachtspunten.