

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DGBRW
Wonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000078444

Uw kenmerk

Datum 3 juni 2022

Betreft Aanbieding rapport herziening WWS onzelfstandig

De krapte op de woningmarkt zet een extra druk op de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen waaronder studenten. Voor alleen de doelgroep studenten wordt het tekort op dit moment geschat op 26.500 woonruimten. Uit onderzoek blijkt dat het moderniseren van het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) voor onzelfstandige woonruimte kan bijdragen aan het stimuleren van de bouw van woonruimten met gedeelde voorzieningen (kamers). In overleg met een brede groep stakeholders heb ik daarom onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke aanpassing van het stelsel. Het voornemen tot herziening heb ik tevens 11 mei jl. aangekondigd in het programma 'Een thuis voor iedereen'.

Middels deze brief informeer ik u over het onderzoek naar de effecten op de maximale huurprijzen als gevolg van herziening van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte en de vervolgstappen die ik wil nemen. Daarmee voer ik tevens de motie van de leden Grinwis en Koerhuis uit die verzoeken de bouw van studentenkamers te bevorderen en daartoe te onderzoeken hoe het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten kan worden herzien.¹

Aanleiding voor herziening van het WWS onzelfstandig

Het stimuleren van de realisatie van onzelfstandige eenheden is een belangrijke maatregel om het tekort aan woningen tegen te gaan. Onzelfstandige woonruimten zijn in principe goedkoper en ruimtelijk efficiënter dan het realiseren van zelfstandige woonruimten en daarmee een belangrijke aanvulling op het bestaande woningaanbod. Ook vanuit het welzijnsperspectief van jongeren en studenten is voldoende woonruimten met gedeelde voorzieningen van belang om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Uit het rapport *Een thuis voor iedereen*² blijkt bovendien dat dit soort woningen een oplossing kunnen zijn voor doelgroepen zoals jongeren die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuislozen en statushouders. De aanbevelingen zien onder meer op het stimuleren van de realisatie van onzelfstandige woonruimten en hervorming van de huurtoeslag.

¹ Kamerstuk 2021/2022, 32847 nr. 834

² Ter Haar (2021) Een thuis voor iedereen, Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen.

Aan het achterblijven van de realisatie van betaalbare onzelfstandige woonruimten liggen meerdere oorzaken ten grondslag, maar uit onderzoek blijkt dat het WWS onzelfstandig in ieder geval een rol speelt.³ Het WWS voor onzelfstandige woonruimten bepaalt de maximale huurprijs op basis van de kwaliteit van de woonruimte. Hiervoor wordt een puntentelling gebruikt die verschillende aspecten van de woonruimte waardeert. De puntentelling voor onzelfstandige woonruimte is sinds 1979 niet herzien en toe aan modernisering. Conform het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) gaan wij dan ook op zoek naar een wijzigingsvoorstel voor het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte.

Onderzoek naar herziening van het WWS onzelfstandig

Het onderzoek is begeleid door een klankbordgroep met Stichting Kences (brancheorganisatie sociale studentenhuisvesters), Vastgoedbelang (particuliere verhuurders), de LSVb (Landelijke Studentenvakbond), Valente, de Woonbond en vertegenwoordigers van universiteiten en gemeenten. Dit zijn ondertekenaars van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) en vertegenwoordigers vanuit het zorgdomein en huurders algemeen.

Uit de klankbordgroep is een voorstel voor een gemoderniseerd WWS onzelfstandig naar voren gekomen dat ook punten toekent op basis van energieprestatie en locatie. Daarmee sluit het beter aan op het WWS voor zelfstandige woonruimte. In overleg met betrokken partijen zijn twee varianten voor het WWS onzelfstandig onderzocht: één waarbij locatie wordt gewaardeerd door WOZ-waarde en één waarbij locatie wordt gewaardeerd op basis van voorzieningen in de woonomgeving. De variant die punten voor locatie toekent op basis van WOZ-waarde wordt door de meeste stakeholders en mijzelf gezien als de meest kansrijke weg tot herziening. Hierbij wordt de WOZ-waarde wel anders gewaardeerd dan in het WWS-zelfstandig. De WOZ-waarde wordt namelijk gewogen ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in de woningmarktregio.

Uitgangspunt voor een nieuw model voor het WWS onzelfstandig was prijsneutraliteit: de gemiddelde maximale huurprijs van een kamer in de bestaande voorraad diende gelijk te blijven aan de huidige situatie. Dit laat echter onverlet dat een nieuw model invloed heeft op de maximale huurprijzen van individuele kamers. Met onderzoeksbureau ABF is onderzocht wat de effecten op huurprijzen zouden zijn van het gemoderniseerde WWS voor onzelfstandige woonruimte. De data waarop het onderzoek zich baseert is opgevraagd bij de achterban van Kences, Vastgoedbelang, Valente en de LSVb. Dit heeft vanuit Kences een bestand van 7.300 eenheden opgeleverd voor een kwantitatieve analyse van het effect op onzelfstandig corporatiebezit en vanuit Valente en de LSVb een aantal voorbeeldwoningen waarop een kwalitatieve analyse is uitgevoerd. Vanuit Vastgoedbelang zijn geen bruikbare data aangeleverd.

Uit het onderzoek blijkt onder meer dat eenheden met een goed energielabel gemiddeld een hogere maximale huur krijgen, kleinere eenheden krijgen een iets

³ RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

hogere maximale huur, en grotere eenheden een lagere huur ten opzichte van het huidige WWSO. Dat is een logisch gevolg van het feit dat oppervlakte relatief minder zwaar gewaardeerd wordt, door toevoeging van de extra rubrieken voor energieprestatie en locatie. De verschillen in maximale huurprijzen met het oude model zijn beperkt: dit verschilt in 70% van de gevallen niet meer dan vijftig euro per maand.

Standpunten klankbordgroep

De meeste klankbordgroepleden zijn over het geheel positief over de aanpassing van het woningwaarderingssysteem: ze zien de noodzaak voor modernisering van het systeem en verwelkomen de toevoeging van rubrieken die locatie en energielabel waarderen. De universiteiten benadrukken dat het van belang is dat studenten op kamers kunnen gaan voor "de zelfontwikkeling en 'bildung' van de student, die bijdragen aan het latere burgerschap. Het is een randvoorwaarde om extra curriculaire activiteiten (verenigingsbestuur, vrijwilligerswerk in de buurt) te kunnen doen." De pandemie heeft opnieuw laten zien hoe belangrijk samenwonen is: "onze ervaring in tijden van corona is dat studenten in onzelfstandige eenheden leefplezier en woongenot beter waarderen. Studenten vereenzamen veel minder snel in onzelfstandige eenheden dan in zelfstandige eenheden." Om dezelfde redenen is onzelfstandige woonruimte ook voor andere doelgroepen van belang.

Wel komt een aantal aandachtspunten bij het nieuwe model naar voren:

- Weging van oppervlakte. Toevoeging van extra rubrieken leidt er automatisch toe dat bestaande rubrieken zoals oppervlakte relatief minder zwaar wegen in de puntentelling. Logischerwijs wordt de grootte van de kamer dan ook relatief minder gewaardeerd dan in het huidige model. Dit moet niet uitpakken als een prikkel om alleen kleine kamers te bouwen.
- Stimuleren van onzelfstandige woonruimten. Een belangrijke aanleiding voor herziening is dat het aantrekkelijker wordt nieuwe onzelfstandige woonruimte te bouwen. Een aantal leden wijst er op dat dit met deze herziening mogelijk nog niet het geval is. Naar de gevolgen op de investeringsbereidheid is een vervolgonderzoek uitgezet.
- De waardering van het energielabel en het effect op de woonlasten. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het feit dat de hogere huurprijs als gevolg van de meeweging van energieprestaties met de nieuwe puntentelling in voldoende mate gecompenseerd moeten worden door lagere totale woonlasten (als gevolg van een lagere energierekening). Dit is lastig in beeld te brengen. De berekeningen in het rapport naar de gevolgen op woonlasten zijn sterk vereenvoudigd en dateren van voor de huidige stijging in energieprijzen.

Tot slot zijn er nog enkele details in de waarderingssystematiek die wat de leden betreft verbeterd kunnen worden. Ook wordt benadrukt dat er aandacht nodig is voor andere elementen die van invloed zijn in het vraagstuk omtrent onzelfstandige woonruimten. Daarbij wordt onder meer gewezen op de huurtoeslagsystematiek en het feit dat de maximale huurprijs in het WWS onzelfstandig op dit moment veelvuldig wordt overschreden. Alle

klankbordgroepleden geven aan een inschatting van het gevolg van herziening van het stelsel op de particuliere huurvoorraad in het onderzoek te missen.

Vervolgstappen

Alles overwegende constateer ik dat er draagvlak is voor modernisering van het WWS voor onzelfstandige woonruimte door toevoeging van de rubrieken locatie en energieprestatie. Daarmee wordt het stelsel ook vergelijkbaarder met het WWS voor zelfstandige woonruimte.

Met dit onderzoek ligt er een initieel voorstel voor een nieuw stelsel en de gevolgen daarvan op de huurprijzen. Ik vind het namelijk belangrijk dat kamers betaalbaar zijn voor jongeren in alle doelgroepen. Een herziening van het stelsel zal niet leiden tot een wijziging van de huidige huurprijzen in huurcontracten. Wel kan de wijziging van het WWSO doorwerken in het percentage van de jaarlijkse huurverhogingen voor individuele woningen. Daarnaast kan het zo zijn dat de nieuw te bouwen kamers hoge huurprijzen hebben. In het verdere proces zal ik dan ook de woonlasten van een herziening in het oog blijven houden. Een belangrijk aspect hierbij is dat de maximale huurprijzen door alle partijen worden gerespecteerd.

Een definitief voorstel voor een nieuw model vraagt een brede afweging van verschillende elementen omtrent betaalbaarheid en beschikbaarheid van onzelfstandige woonruimten. Om tot een weloverwogen voorstel te komen is aanvullende informatie nodig. Daarom heb ik een onderzoek uitgezet naar het effect van het nieuwe model op de investeringsbereidheid in onzelfstandige woningen ten opzichte van zelfstandige woningen. Dit moet inzicht bieden in de business cases om te zien of er voldoende rendement kan worden behaald om de bouw van onzelfstandige woonruimten te stimuleren. Ik streef ernaar rond de zomer de resultaten van dit onderzoek aan de Kamer rapporteren.

Tot slot zie ik ook dat gemeenten steeds vaker verkamering van woningen tegengaan in het kader van de leefbaarheid. In het LAS kaart ik dit aan zodat gemeenten het tekort aan onzelfstandige woonruimten ook meewegen in het grond- en verkameringsbeleid.

Deze punten ga ik de komende tijd met de klankbordgroep nader uitwerken. Na afronding van het onderzoek naar het gevolg op de investeringsbereidheid in onzelfstandige woonruimten kan ik een brede afweging maken. Ik streef ernaar eind 2022 een verdere uitwerking van het voorstel met de Kamer te delen.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge