

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

De aanleiding voor de modernisering van het WWSO is meervoudig. Het WWSO is sinds de introductie in 1979 niet fundamenteel herzien. Hierdoor sluit dit stelsel niet meer volledig aan bij de huidige praktijk. Het huidige WWSO waardeert locatie en energieprestatie nog niet in het bepalen van de maximale huurprijs. Enerzijds gaat het hier om voor huurders belangrijke kwaliteitsaspecten. Anderzijds maakt dit het lastig voor verhuurders om in deze aspecten te investeren omdat die niet vertaald worden in een hogere maximale huurprijs. Om handhaving op maximale aanvangshuurprijzen mogelijk te maken is een modernisering van het WWSO nodig. In de Wet goed verhuurderschap is daarom een overgangsbepaling opgenomen ten aanzien van het WWSO en dat deze pas onder de reikwijdte valt na modernisering.

Daarnaast is het WWSO een van de instrumenten dat kan bijdragen aan het stimuleren van onzelfstandige woonruimten. Uit het rapport *Een thuis voor iedereen*¹ blijkt dat onzelfstandige woonruimten ook een oplossing kunnen zijn voor doelgroepen anders dan studenten, zoals jongeren die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuislozen en statushouders. De aanbevelingen van het rapport zien onder meer op het stimuleren van de realisatie van onzelfstandige woonruimten (kamers).

Een van de actiepunten uit het Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 is om te zoeken naar wijzigingsvoorstellen voor onder andere het WWSO om de realisatie van onzelfstandige woonruimte te stimuleren. Het onderzoek² dat uit dit actiepunt voortvloeit en uitgevoerd is in opdracht van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting bevestigt dat een van de redenen van het achterblijven van de ontwikkeling van onzelfstandige woonruimte te vinden in het WWSO. Een van de oplossingsrichtingen die in het onderzoek wordt verkend is het introduceren van een waardering voor energieprestatie in het WWSO.

Tot slot, de motie Grinwis en Koerhuis³ verzocht de regering "om de bouw van studentenkamers te bevorderen en daartoe te onderzoeken hoe het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimtes kan worden herzien."

2. Wie zijn betrokken?

Betrokkenen bij de totstandkoming van het gemoderniseerde WWSO zijn de ondertekenaars van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting en vertegenwoordigers vanuit het zorgdomein (Valente en huurders algemeen (Woonbond)). Specifiek brancheorganisaties van verhuurders: Stichting Kences en Vastgoedbelang. Daarnaast de Landelijke Studentenvakbond (LSVb), en vertegenwoordigers van universiteiten en gemeenten.

3. Wat is het probleem?

Het huidige WWSO waardeert locatie en energieprestatie nog niet in het bepalen van de maximale aanvangshuurprijs. Enerzijds maakt dit het lastig voor verhuurders om in deze

¹ Ter Haar (2021) Een thuis voor iedereen, Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen.

² RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

³ Kamerstuk II 2021/2022, 32847 nr. 834

aspecten te investeren omdat die niet vertaald worden in een hogere maximale aanvangshuurprijs. Anderzijds gaat het hier om voor huurders belangrijke kwaliteitsaspecten.

Uit onderzoek blijkt dat een van de oorzaken van het achterblijven van de bouw van onzelfstandige woonruimte ligt in het verouderde WWSO⁴. Het stimuleren van de realisatie van onzelfstandige eenheden is één van de maatregelen om het tekort aan woningen tegen te gaan. Onzelfstandige woonruimten zijn in principe goedkoper en ruimtelijk efficiënter te realiseren dan zelfstandige woonruimten en daarmee een belangrijke aanvulling op het bestaande woningaanbod. Modernisering van het WWSO draagt bij aan het aantrekkelijker maken van investeringen in onzelfstandige woonruimten blijkt uit onderzoek. Uit onderzoek blijkt dat de business case voor nieuwbouw van onzelfstandige woningen verbetert ten opzichte van het huidige model maar nog niet volledig rendabel is.⁵ Belangrijke kanttekening hierbij is dat het onderzoek naar financiële haalbaarheid is uitgevoerd op basis van lopende projecten waarbij nog niet geoptimaliseerd is voor het nieuwe WWSO. Desalniettemin wordt parallel aan de modernisering ook gekeken naar andere maatregelen die bijdragen aan het stimuleren van onzelfstandige woonruimte.

De realisatie van onzelfstandige woonruimten biedt hoofdzakelijk een oplossing voor studenten maar deze woonvorm wordt ook gebruikt door andere doelgroepen zoals jongeren die uitstromen uit zorginstellingen, dak- en thuislozen en statushouders.

4. Wat is het doel?

De modernisering van het WWSO probeert meerdere doelen te behalen. Het niet waarderen van energieprestatie en locatie in het huidige WWSO heeft namelijk een remmende invloed op de realisatie van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte. Het Bouwbesluit stelt duurzaamheidseisen aan nieuwe woningen, maar deze worden niet meegenomen in het bepalen van de maximale aanvangshuurprijs. De toevoeging van de waardering van locatie en energieprestatie zorgt ervoor dat het WWSO beter de kwaliteit van kamers reflecteert in de huurprijs. In combinatie met het wijzigen van de maximale huurprijs wordt een bijdrage geleverd aan het stimuleren van nieuwbouw onzelfstandige woonruimte en behoud van de bestaande voorraad van onzelfstandige woonruimten.

Modernisering van het WWSO is ook een voorwaarde voor het introduceren van handhaving op maximale huurprijzen van onzelfstandige woonruimten. De reden hier aan ten grondslag ligt is dat het verouderde WWSO niet meer aansluit bij de huidige praktijk van de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Met de handhaving op het WWSO en de bijbehorende maximale huurprijzen worden excessen in de kamerverhuur teruggedrongen. Ook wordt het WWSO met de modernisering vergelijkbaarder met het WWS zelfstandig. Dit maakt het stelsel eenvoudiger en herkenbaarder voor huurders en verhuurders.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Huurders en verhuurders hebben financieel tegengestelde belangen. De huurder wil een zo laag mogelijke huurprijs met het oog op zijn woonlasten. De verhuurder wil een zo hoog mogelijk huur met het oog op zijn exploitatie. Daarbij hebben zij geen concreet gemeenschappelijk beeld van de kwaliteit van een woonruimte en daardoor ook niet over de prijs/kwaliteitverhouding van de woonruimte.

De mogelijkheden voor het beoordelen van de redelijkheid van aanvangshuurprijzen van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte worden nu al in deze AMvB geregeld. Ook regels voor het beoordelen van de kwaliteit van de woning zijn al hierin vastgelegd. Dit besluit biedt het kader waarbinnen huurders en verhuurders de redelijkheid van huurprijzen van woonruimten kunnen overeenkomen. Ook biedt het stelsel de mogelijkheid om de huurprijs te

⁴ RIGO (2019), Onzelfstandige kamerverhuur, onderzoek naar beleidsopties om het aanbod te vergroten

⁵ Stec Groep (2022) Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

laten toetsen door de Huurcommissie. Met deze modernisering wordt bovenstaande nu ook mogelijk voor de waardering van de locatie en de energieprestatie van de onzelfstandige woning.

6. Wat is het beste instrument?

Er is gekozen voor het instrument van een normstellende AMvB die het aantal punten voor onzelfstandige woonruimten bepaalt op basis van de kwaliteit van de woning. Het Besluit huurprijzen woonruimte bestaat al en wordt eveneens toegepast voor zelfstandige woonruimten.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Voor woningzoekenden en huurders leidt de modernisering van het WWSO tot veranderingen in de maximale aanvangshuurprijs. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de gevolgen van de modernisering van het WWSO voor de bestaande voorraad en nieuwbouw onzelfstandige woningen.

Het uitgangspunt bij de herziening was prijsneutraliteit in de bestaande voorraad: de gemiddelde maximale aanvangshuur voortkomend uit het WWSO wijzigt niet. Wel kunnen de maximale huurprijzen van individuele woonruimten veranderen en op die manier invloed hebben op de maximaal toegestane aanvangshuren en huurverhogingen van zittende bewoners.

Voor nieuwbouw onzelfstandige woningen is de verwachting dat de huren onder het gemoderniseerde WWSO hoger zijn ten opzichte van het oude model als gevolg van het toevoegen van de waardering van het energielabel en de locatie.

Daarnaast draagt het voor verhuurders en investeerders bij aan het aantrekkelijker worden om onzelfstandige woonruimten te realiseren door de toevoeging van de waardering voor energieprestatie en de verhoging van de maximale huurprijs.