



## Consultatiereactie WWS Onzelfstandig

Middels dit stuk reageert Aedes op de voorgenomen aanpassingen van het Woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen (hierna: WWSO). Aedes vindt het een goede zaak dat het WWSO wordt gemoderniseerd. Het WWSO gaat veel meer lijken op het WWS voor zelfstandige huurwoningen. Dat zien we als een goede zaak. Het maakt de waardering van woningen overzichtelijker.

### Energielabel en WOZ

De belangrijkste wijziging is dat het energielabel en de WOZ-waarde gaan meetellen in het WWSO. Voor het energielabel wordt niet een vast aantal punten toegekend (zoals bij het WWS zelfstandig) maar een aantal punten per vierkante meter. Bij onzelfstandige woningen vinden we dat een logische keuze. Het energielabel wordt per woning of complex bepaald, en niet per onzelfstandige eenheid. Op deze manier worden de energiepunten zo eerlijk mogelijk verdeeld. Bovendien worden verhuurders gestimuleerd om ook onzelfstandige woningen te verduurzamen.

De WOZ-waarde wordt eveneens op een andere manier berekend dan in het WWS zelfstandig. De WOZ-waarde wordt gerelateerd aan de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in een COROP-gebied. We snappen deze keuze bij onzelfstandige woningen. Vaak zoeken bewoners, zoals studenten, van onzelfstandige woningen binnen een stad of regio, en niet tussen regio's. Ook zien we dat het aantal punten voor de WOZ-waarde weliswaar verschilt tussen woningen met hoge en lage WOZ-waarden, maar dat het verschil beperkt is tot enkele punten. De betaalbaarheid is hiermee volgens ons voldoende geborgd.

### Aandachtspunten

Aedes ziet nog wel een aantal aandachtspunten. We noemen er hier vier.

1. In het voorgestelde WWSO zijn nu geen punten opgenomen voor zorgwoningen. In het WWS zelfstandig is geregeld dat een zorgwoning 35% meer WWS-punten kan krijgen. Dit is omdat die woningen vaak meer voorzieningen hebben en deze voorzieningen de verhuurder ook geld kosten. Aedes pleit ervoor om eenzelfde regeling op te nemen in het WWSO.
2. De huur die mag worden gevraagd voor onzelfstandige woningen komt in het voorstel iets hoger te liggen dan nu het geval is. Voor de haalbaarheid van de businesscase van onzelfstandige woningen is dat een goede zaak. Nu zijn die businesscases vaak niet rendabel, waardoor verhuurders dit elders, bijvoorbeeld bij zelfstandige woningen, moeten compenseren. Tegelijkertijd vraagt dit wel om extra aandacht voor de betaalbaarheid. Dit zou bijvoorbeeld via de studiebeurs geregeld kunnen worden. Ook is het een optie om ook huurtoeslag toe te kennen aan onzelfstandige woningen. Dit laatste zou de huurtoeslagregeling ook een stuk eenvoudiger maken in de uitvoering, omdat dan niet langer onderscheid hoeft te worden gemaakt in zelfstandige en onzelfstandige woningen.
3. Het is belangrijk dat goed wordt gehandhaafd op naleving. Aedes is er voorstander van dat ook het WWSO dwingend in plaats van afdwingbaar wordt.
4. Tot slot zijn er nog een aantal meer specifieke/technische aandachtspunten. We verwijzen in dit kader ook graag naar de [reactie van Kences](#), de belangenbehartiger van de studentenhuisvesters, die in haar reactie uitgebreid ingaat op een aantal verbeterpunten. Wij onderschrijven deze punten. In het bijzonder vragen we aandacht voor:



- a. De aftrekpost over het regelen van de temperatuur in het privévertrek. We lezen deze aftrekpost als het niet aanwezig zijn van een radiator die je zelf kunt bedienen. Je kunt dit namelijk óók lezen als temperatuurregeling in brede zin, bijvoorbeeld via een airco. We gaan er vanuit dat dat niet is bedoeld. Wellicht kan dit nog worden aangescherpt.
- b. De aftrekpost voor het ontbreken van buitenruimten. Die vinden wij aan de hoge kant, zeker in vergelijking met sommige andere aftrekposten. In het WWS Zelfstandig is deze aftrek ook 5 punten, terwijl woningen daar gemiddeld veel meer punten hebben dan onzelfstandige woningen.
- c. Een overgangstermijn van 2 jaar, omdat er veel zaken in het vernieuwde WWSO zitten die nu nog niet worden gewaardeerd. Verhuurders hebben de tijd nodig om dit te inventariseren.

---

#### **Meer informatie**

Bob Witjes

Senior Belangenbehartiger

b.witjes@aedes.nl - 06 22 38 58 27