

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum:** 14 augustus 2023

**Onderwerp:** Aanvullende reactie op internetconsultatie modernisering WWSO

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van het voorstel van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO). Op 21 juli 2023 heeft Kences gereageerd op de internetconsultatie. Deze reactie vult Kences aan conform de afspraken tijdens ons gesprek met Tjeerd Meester en Victor Pluym op 7 augustus jongstleden. In dit gesprek bespraken wij onze en andere reacties die zijn ingediend op het WWSO.

**Geef voldoende tijd voor het uifasieren van EFG-labels.**

Kences is blij met het toevoegen van de waardering van de energieprestatie aan het WWSO. Dit geeft een impuls aan de inhaalslag voor de verduurzamingsopgave waaraan woningcorporaties en andere verhuurders staan. In verschillende reacties op de internetconsultatie was een oproep te lezen om – net als bij het WWS voor zelfstandige woningen (WWSZ) – een negatieve waardering voor EFG-labels op te nemen. Vanuit de publieke opinie bezien is dit een begrijpelijke reactie. Echter, de situatie rondom de waardering van energieprestaties tussen het WWSO en het WWZ is niet vergelijkbaar. In het WWSZ is al sinds 1 juli 2011 een waardering voor energieprestatie opgenomen, terwijl dit voor het WWSO nog moet gebeuren. Namelijk pas nadat het nieuwe WWSO wordt ingevoerd. Dit is op zijn vroegst medio 2024.

Het verduurzamen van onzelfstandige eenheden is steeds verliesgevend geweest. Omdat woningcorporaties voor een grote verduurzamings- én nieuwbouwopgave staan, hebben de studentencorporaties vanzelfsprekend voorrang gegeven aan het verduurzamen van zelfstandige eenheden en nieuwbouw. Hierdoor is het grootste deel van de onzelfstandige eenheden niet verduurzaamd. Op basis van bouwjaar schatten wij dat 30 tot 40% van de onzelfstandige eenheden van de Kencesleden een EFG-label heeft.

Waar verhuurders van zelfstandige woningen 13 jaar hebben gehad om de EFG-labels uit te faseren (sinds 2011), moeten verhuurders van onzelfstandige eenheden nog starten met het verduurzamen van deze eenheden als gevolg van het ontbreken van energieprestatie in het WWSO.

We blijven benadrukken dat Kences verduurzaming belangrijk vindt. Wij dringen daarom samen met andere betrokken partijen al jarenlang aan op de het moderniseren van het WWSO. Deze modernisering vindt nu (eindelijk) plaats. Daarom is het negatief waarderen van EFG-labels bij onzelfstandige eenheden als gevolg van het uitblijven van deze modernisering van het WWSO, niet logisch en niet uitlegbaar.

⇒ Gun woningcorporaties voor onzelfstandige eenheden een gelijkwaardige termijn als voor zelfstandige woningen om EFG-labels uit te faseren.

**Verhoog de aftrekpunten indien woonruimte of toilet alleen via woon- slaapvertrek van anderen te bereiken**

In de voorgestelde modernisering van het WWSO wordt een woonruimte of toilet die alleen via een privévertrek van een andere bewoner te bereiken is, bestraft met 4 minpunten.

- ⇒ Omdat het bereiken van een (gemeenschappelijke) voorziening via een privéruimte veel impact heeft op de privacy, stellen wij voor om deze situatie niet met 4, maar met 6 minpunten te waarderen.

### **Stimuleer efficiënte bouw**

We bespraken we dat ruimten vanaf 8 m<sup>2</sup> leefbaar zijn voor een student.

- ⇒ Verlaag de minimumoppervlakte voor de privévertrekken zodat de aftrekpunten pas gelden bij ruimten kleiner dan 8 m<sup>2</sup> in plaats van 10 m<sup>2</sup>.

Daarnaast verwacht Kences dat onzelfstandige kamers tot twee keer efficiënter kunnen worden gebouwd door kamers op een zeer efficiënte manier in te richten, met behoud van het woonplezier. Wij zouden hier graag op een gecontroleerde manier mee willen experimenteren. Wij vragen hiervoor ruimte in de huidige wet- en regelgeving.

- ⇒ Creëer een experimentenregeling waarbij kan worden afgeweken van wet- en regelgeving voor extra efficiënte bouw zodat hiermee ervaring kan worden opgedaan. In deze gevallen stelt Kences ook een vrijstelling van de aftrekpunten voor het onderschrijven van de minimum oppervlakte van 8 m<sup>2</sup> en voldoende waardering voor deze oplossingen zodat zij financieel ook uit kunnen.