

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum:** 3 oktober 2023

**Onderwerp:** Reactie op internetconsultatie Aanpassing beleidswaardebepaling woningcorporaties

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van de ministeriële regeling waarmee de beleidswaardeberekening voor woningcorporaties wordt aangepast. In de basis zijn wij positief over de ontwikkeling van een vaste disconteringsvoet, waarbij de beleidswaarde zich tussen jaren meer stabiel zal gedragen. Ook hebben wij vertrouwen in het effect van het inrekenen van de daadwerkelijke kasstroom uit de onderhoudsbegroting.

Wij hebben ook een zorg. Zoals u wellicht weet, bestaat de voorraad van studentencorporaties voor een aanzienlijk deel uit onzelfstandige woningen: 60% van ons bezit is onzelfstandig. Deze woningen vallen onder een sterk verouderd Woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen. De huidige puntenmethodiek dateert uit 1979. De huren van deze eenheden zijn daardoor laag en verduurzaming wordt niet gewaardeerd. Het gevolg hiervan is dat de studentenhuisvesters deze eenheden vaak niet hebben gelabeld en niet hebben verduurzaamd. Zij hebben de afgelopen jaren voorrang gegeven aan nieuwbouw en aan de verduurzaming van de zelfstandige eenheden. Als gevolg hiervan heeft naar schatting 40% van de onzelfstandige woningen een EFG-label. Dit is een kwart van onze voorraad!

Voor wat betreft de systematiek voor het toerekenen van investeringen in de verduurzaming van bestaand bezit zien wij daarom een aantal uitdagingen opdagen.

Ten eerste geeft een investering in verduurzaming, in tegenstelling tot zelfstandige woningen, geen rendement op het gebied van kasstromen. Het inrekenen van een verduurzamingsinvestering in de beleidswaarde, zonder opbrengsten, zal de investeringsruimte van studentenhuisvesters dus beperken. Ten tweede geldt: omdat de energielabels van onzelfstandige woningen vaak niet bekend zijn, zorgt dit ervoor dat het invoeren van deze systematiek voor onzelfstandige woningen grotendeels modelmatig zal moeten worden bepaald, wat een extra onnauwkeurigheid met zich meebrengt.

Bovendien zijn studentenwoningen gemiddeld genomen qua oppervlakte een stuk kleiner dan woningen van reguliere woningcorporaties. Het gemiddeld gehanteerde onderhoudsbedrag is voor studentenwoningen daarom niet representatief. Omdat het bedrag per eenheid te hoog is, legt dat ten onrechte een beslag op onze investeringscapaciteit. Wij vragen u dan ook een afslag te overwegen voor studentenwoningen, zodat de ingerekende bedragen aansluiten bij het kleinere bezit met lagere verduurzamingskosten. Dit geldt voor zowel de zelfstandige als ook de onzelfstandige eenheden.

De twee eerste argumenten pleiten voor een versnelling in de invoer van het nieuwe WWS onzelfstandig, zodat positieve financiële effecten van investeren in verduurzaming ook gerealiseerd kunnen worden voor onzelfstandige woningen. Graag gaan we met u in gesprek over de genoemde punten.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

Jolan de Bie  
*Directeur*