

Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 19 december 2025

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuysvesters – kennisgenomen van de wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze wijziging ziet erop toe dat huurwoningen met ingang van 1 januari 2029 voldoen aan minimaal energielabel D.

De gevolgen van deze afspraken zijn groot zijn voor de studentencorporaties. Kences ziet in deze wijziging geenszins terug dat rekenschap is gegeven van de specifieke situatie rond de onzelfstandige studenteneenheden. Kences vertegenwoordigt het belang van ruim 90.000 studenteneenheden, waarvan 53.000 onzelfstandige studenteneenheden, bijna 60% van ons bezit.

Wat is er aan de hand met de onzelfstandige eenheden?

De verduurzamingsopgave van de onzelfstandige eenheden ligt achterop het schema van de zelfstandige eenheden. Dit heeft een aantal redenen:

- Pas op 1-1-2024 is het verouderde woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden (WWS onzelfstandig) aangepast. Dit oude WWS onzelfstandig stamde uit 1979 en zorgde lange tijd voor zeer lage huurprijzen. Zo laag, dat veel woningcorporaties verlies leden op de onzelfstandige studentenkamers. Verduurzaming werd in dit verouderde WWSO werd bovendien niet gewaardeerd. Daarom leidde verduurzaming tot nog meer verlies. Corporaties staan, gezien het urgente en aanhoudende kamertekort, ook voor een grote bouwopgave die ergens van betaald moet worden. Het is dus logisch dat zij geen voorrang hebben gegeven aan deze verduurzamingsopgave van de onzelfstandige kamers.
- Vanwege het verouderde WWSO en dus de lage huurprijzen hebben corporaties de jaren '80 nauwelijks onzelfstandige eenheden gebouwd. Met een verouderde voorraad tot gevolg: 75% van de onzelfstandige woningen is gebouwd vóór 1990. Deze woningen hebben veelal lage labels.
- Bovendien waren de onzelfstandige eenheden lange tijd niet label plichtig. Pas vanaf begin 2024 was duidelijk op welke wijze onzelfstandige eenheden gelabeld moesten worden. Veel van onze woningcorporaties hebben daarom ook nog geen compleet overzicht op de werkelijke verduurzamingsopgave. De aanlooptijd naar deze wetgeving t.o.v. andere eenheden is daarom ook veel korter.

Op basis van een interne uitvraag, verwachten we dat enkele duizenden eenheden op 1-1-2029 nog een E, F of G-label hebben.

Voorstel: uitstel normering EFG-labels van onzelfstandige eenheden

Gezien de omvang van de opgave en de korte aanlooptijd naar deze wetgeving verzoeken wij u dan ook om de onzelfstandige eenheden tot 1-1-2034 uit te zonderen van deze normering.

Met vriendelijke groet,
Jolan de Bie
Directeur

N.B. Onder onzelfstandige eenheden wordt verstaan een woonruimte zonder eigen voordeur met als enige mogelijke eigen voorziening een wasgelegenheid en/of toilet waarbij de ingang en de keuken en/of huiskamer met anderen wordt gedeeld.