

Tweede Kamer
Leden van de Commissie BZK
Woordvoerders wonen

datum
6 februari 2020
kenmerk
20.056
uw relatienummer
-
bijlage(n)

Betreft: AO Klimaatakkoord GO op 12 februari

Geachte leden van de commissie BZK,

Op 12 februari staat een Algemeen Overleg over het Klimaatakkoord gebouwde omgeving gepland voor uw commissie. Met deze brief willen wij u van een aantal gezichtspunten vanuit de Woonbond op dit onderwerp informeren.

De brief van minister Knops van 17 december met de stand van zaken over uitwerking Klimaatakkoord gebouwde omgeving schetst een goed beeld van wat er allemaal in uitwerking is. Wij hechten bij de uitwerking veel waarde aan het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit, zoals dat in het Klimaatakkoord is opgenomen. In zijn brief schrijft de minister echter dat, *het streven is dat de woonlasten van de huurders bij verduurzamingsmaatregelen niet toenemen* (pag. 8). Een streven is minder hard dan een uitgangspunt. Wij menen dat het wenselijk is het akkoord zorgvuldig te blijven volgen en hopen en verwachten dat uw commissie die wens deelt en de minister hierop wil bevragen. In de brief over de ontzorging en financiering voor woningeigenaren spreekt de minister overigens wel over het uitgangspunt dat huishoudens de kosten voor verduurzaming van de woning via een lagere energierekening kunnen terugverdienen.

De brief schetst verder de juridische uitwerking voor de huursector. Daarbij meldt de minister samen met organisaties van huurders en verhuurders te onderzoeken of het 'instemmingsvereiste' van 70% aanpassing behoeft. In de gesprekken met het ministerie hebben wij helder weergegeven geen heil te zien aan aanpassing van het percentage. Het betreft hier in feite ook geen instemmingsvereiste, maar een toets op de redelijkheid van een renovatievoorstel. Zo is dat ook in de wet verwoord (artikel 220 BW 7). Het Klimaatakkoord is zorgvuldig opgebouwd met het doel draagvlak te vinden en te houden voor de energietransitie. In dat licht vinden wij het niet wijs een belangrijk instrument om draagvlak bij huurders voor renovatievoorstellen te toetsen, ter discussie te stellen. Deze wet toetst immers alleen het vermoeden van redelijkheid van een voorstel en de uitkomst ervan kan altijd nog aan de rechter worden voorgelegd. Het Sociaal Huurakkoord is hierbij behulpzaam omdat wij als Woonbond positief adviseren als de huurverhoging in lijn met de vergoedingentabel is. Het is niettemin belangrijk te beseffen dat een renovatievoorstel vrijwel altijd veel meer behelst dan het benoemen van de huurverhoging. Het gaat hierbij ook om de duur en de overlast van de werkzaamheden en eventuele vergoedingen. Meestal worden er naast energetische verbetering ook andere zaken gerealiseerd. Het blijft noodzakelijk over al dit soort aspecten overeenstemming te zoeken. Juist in het belang van het behoud van het draagvlak voor de energietransitie.

Wel zien wij mogelijkheden om verbetering aan te brengen in de wijze waarop de meting voor het draagvlak voor het renovatievoorstel plaatsvindt. Niet-stemmers gelden nu altijd als tegenstem, maar onder de juiste voorwaarden kunnen zij ook buiten de telling worden gelaten. De voorwaarde is dan dat de meting zorgvuldig en onafhankelijk wordt uitgevoerd.

Daarnaast zien wij een groeiend aantal verbetervoorstellen die gepaard gaan met sloop en nieuwbouw. Het zou logisch zijn om in dat soort situaties ook altijd een draagvlaktoets te houden. Nu is dat alleen nodig als bij sloop en nieuwbouw het huurcontract behouden blijft, maar dat is vrijwel nooit aan de orde.

Als laatste denken we dat het voor de gewenste versnelling wel verstandig is de bestaande verhuiskostenvergoeding bij sloop of renovatie verder te differentiëren. Afspraken over de wijze waarop de renovatie plaatsvindt zijn onderdeel van het voorstel aan de huurder. Een van de grote afwegingen daarbij is de vraag of de renovatie wel of niet in bewoonde staat mogelijk is. Daar speelt de wettelijke verplichting om een verhuiskostenvergoeding (€ 6.095 in 2019) uit te keren als er (tijdelijk) verhuisd moet worden vanwege de renovatie een grote rol in. Die wettelijke regeling is nu alles of niets. Wij stellen voor om naast de grote verhuiskostenvergoeding een tweetal kleinere vergoedingen te bepalen, voor lichtere vormen van schade en overlast. Bijvoorbeeld als de keuken, de badkamer en/of het toilet een bepaalde tijd niet bruikbaar zijn. Of voor vormen van tijdelijk onbruikbaarheid van het huis, maar zonder volledige verhuizing. Dit type afspraken wordt vaak al lokaal gemaakt, maar wij denken dat het wenselijk is om hier ook minimale normen op landelijk niveau voor af te spreken. Wij hopen dat uw commissie de bovenstaande verbeteringen rondom het doen van renovatievoorstellen en de toetsing op de redelijkheid daarvan door de minister wil laten meenemen in haar onderzoek.

Tot slot adviseren wij uw commissie de minister van BZK te verzoeken de mogelijkheid van huurbevrozing voor huurwoningen met slechte labels (te beginnen met G en F) te gaan onderzoeken. De focus hoeft immers niet alleen gericht te zijn op hogere maximale huurprijzen. Het is ook wenselijk te bekijken hoe huurwoningen met een slechte energetische kwaliteit tot verbetering kunnen worden gebracht. Wij denken dat het mes van de bevrozing van huren van dergelijke woningen aan twee kanten snijdt. Het prikkelt de verhuurder te zorgen dat deze woningen worden verbeterd en anderzijds komt het huurders van dergelijke woningen tegemoet in de stijgende energiekosten, door te zorgen dat het geheel aan woonlasten niet uit de pas loopt. Een dergelijke aanpak geeft (deels) invulling aan een eerder door de Kamer aangenomen motie (32 813 Nr. 372) van Asscher c.s. die het kabinet opdracht heeft gegeven ervoor te zorgen dat huurders in woningen die niet worden aangepast er niet op achteruit gaan.

Wij wensen u een vruchtbaar overleg toe en zijn ten alle tijden bereid om nadere toelichting te geven op de aangedragen gezichtspunten van de Woonbond.

Met vriendelijke groet,



Paulus Jansen
algemeen directeur