

Tweede Kamerfracties
t.a.v. Woordvoerders Wonen en Energie

Datum
selecteer datum

Kenmerk
kenmerk

Uw relatienummer
relatienummer

Bijlage(n)
aantal

Betreft: Brandbrief huurdersdraagvlak energietransitie

Geachte woordvoerder wonen en energie,

Met deze brandbrief willen wij onze zorgen delen over het draagvlak onder huurders voor de energietransitie. Wij zien namelijk dat onder huurders het draagvlak voor deze transitie ernstig onder druk staat. Serieuze problemen rond de betaalbaarheid en de zeggenschap voor huurders zijn de reden van het afkalvende draagvlak. Wij roepen uw Kamer op dit noodsignaal ter harte te nemen en waar mogelijk het beleid op basis van geschetste problematiek te verbeteren.

De Woonbond heeft zich gecommitteerd aan het Klimaatakkoord, omdat wij met volle overtuiging achter het doel van het Klimaatakkoord staan om te komen tot een klimaatneutrale woningvoorraad. Bij ons commitment gelden als uitgangspunten woonlastenneutraliteit en zeggenschap voor alle bewoners. Huurders hebben gemiddeld een lager inkomen dan eigenaar-bewoners. Er is daarom vaak überhaupt geen extra bestedingsruimte, waardoor woonlastenneutraliteit voor huurders cruciaal is. Deze uitgangspunten worden echter onvoldoende waargemaakt. Hieronder beschrijven wij de problematiek meer in detail. Het gaat om:

- Hoge vaste kosten voor huurders op een warmtenet
- Hoge vaste kosten voor huurders met een WKO
- Huurders die beter af zijn zonder zonnepanelen dan met
- Woningen met EPV waar de woonlasten enorm stijgen
- Beschadigd vertrouwen in de kwaliteit van energielabels
- Onrechtvaardige verdeling van subsidies voor verduurzaming
- Druk op het instemmingsrecht bij woningverduurzaming

Huurders op een warmtenet

Huurders ervaren dat een aansluiting op een warmtenet tot hogere woonlasten leidt dan bij een gasgestookte woning. Dit komt doordat de meeste huurders die aangesloten zijn op een warmtenet de maximale vaste kosten betalen op basis van de Warmtewet. Per jaar is dat inmiddels bijna € 830. De variabele kosten zijn ongeveer gelijk aan de variabele kosten voor aardgas. Maar de huurprijs is niet lager, want een huurwoning op een warmtenet krijgt dezelfde huurpunten-waardering als een gasgestookte woning. Het gevolg is dat de meeste huurders voor deze duurzame woning ongeveer € 370 meer betalen aan vaste kosten, meer dan € 30,- per maand! In de Wcw is nu de optie opgenomen om de vaste kosten van warmte

te splitsen in een eigenaarsdeel en gebruikersdeel. Het lijkt echter op dit moment niet waarschijnlijk dat de minister dit gaat doen.

Huurders met een WKO

Veel nieuwbouwcomplexen worden voorzien van een duurzame Warmte-Koude-Opslag (WKO). Deze pakken voor huurders echter duur uit. Een WKO in het complex is meestal een grote centrale warmtepomp die gebruik maakt van water dat opgeslagen is in de bodem onder het complex om warmte én koude te leveren aan de woningen. Feitelijk is zo'n installatie onderdeel van het gebouw¹. Maar via juridische beheerconstructies wordt deze installatie niet gerekend tot het gehuurde. Daarmee wordt toepassing van het zogeheten Acanthus-arrest omzeild. Hierdoor kan de warmteleverende partij (bijv. een 100% dochter van de verhuurder) jaarlijks tot € 1.128 aan vaste kosten in rekening brengen. Voor de huur telt de installatie echter wel mee in het WWS-puntenstelsel, waardoor de huurder feitelijk dubbel betaalt voor deze duurzame oplossing.

Huurders met zonnepanelen

Enkele honderdduizenden hurende huishoudens hebben zonnepanelen op hun dak. Daarvoor betalen zij maandelijks een bedrag aan de verhuurder. Verhuurders hebben die de afgelopen jaren aangeboden op basis van doorlopende overeenkomsten met vaste kosten. Het voordeel dat huurders daarbij in het vooruitzicht werd gesteld, is sinds 2023 gedaald door de invoering van terugleverkosten. Na de afschaffing van de salderingsregeling in 2027 gaan velen er zelfs in woonlasten op achteruit t.o.v. de situatie zonder panelen. Ondanks heldere signalen van ons hierover zien wij geen enkele beweging vanuit het Rijk om hen daartegen te beschermen.

Huurders met energieprestatievergoeding (EPV)

Hier gaat het om vergaande verduurzaamde woningen met veel zonnepanelen die als energieneutraal worden aangeboden. Hiervoor betalen huurders maandelijks meestal tussen de € 100 en € 160 aan EPV voor hun nul-op-de-meter-woning. Sinds 2023 zien zij toch hun energierekening stijgen door de invoering van de terugleverkosten. Als in 2027 de salderingsregeling vervalt, nemen hun woonlasten onmiddellijk verder toe met gemiddeld € 50 per maand. De minister kondigde recent opnieuw aan dat er gekeken wordt naar verlaging van de maximale EPV-bedragen. Echter, de tijd tussen nu en 2027 begint erg krap te worden om dit nog op tijd op te lossen.

Hogere energielabels zonder verduurzaming

Veel huurders constateren dat hun energielabel bij een nieuwe labelopname hoger is dan het oude label zonder dat er iets is gebeurd aan de woning. Deels komt dit door recente aanpassingen in het energielabelstelsel, maar vooral door de nieuwe meetmethode (NTA 8800) die sinds 2021 telt. Hierdoor vallen energielabels van appartementen vaak beter uit. Hiervan zijn vele voorbeelden beschikbaar. In de huurpunten (WWS) telt het energielabel fors mee en hogere labels resulteren in hogere maximale huren. Huurders zien de maximale huur dus stijgen onder het mom van een beter energielabel, maar zonder werkelijke verduurzaming. Het gevolg is dat huurders hun vertrouwen in de kwaliteit én het doel van het energielabel verliezen.

Onrechtvaardige verdeling van subsidies

Via onder meer het Klimaatfonds stelt het Rijk ook subsidies beschikbaar voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De Woonbond constateert dat deze subsidies veel meer gericht zijn op de koopsector dan de huursector. Wij schatten dat slechts 25- 30%

¹ Een WKO is een onroerende aanheerigheid

van de subsidies voor verduurzaming² (vaak isolatie) in de huursector terecht komt, terwijl hierin wel bijna 90% van de mensen met energiearmoede wonen. De ambitieuze doelen voor de het uitfaseren van slechte energielabels in de huursector worden daarom voor verreweg het grootste deel door huurders zelf gefinancierd.

Huurders zullen deze ongelijkheid niet direct inzien, maar zien wel dat er voor de industrie grote bedragen beschikbaar worden gesteld, terwijl gelijktijdig het Noodfonds Energie voor huishoudens met hoge energiekosten al na een paar dagen moest sluiten wegens uitputting.

Druk op het instemmingsrecht bij woningverduurzaming

De energietransitie kan alleen slagen als er draagvlak voor is. Bij verbetervoorstellen van een huurwoningen geldt dat een zittende huurder de keuze heeft voor instemming³ of niet. Deze instemming geldt als toets op de redelijkheid van het voorstel. Ook biedt dit een duidelijke meting van draagvlak, want als het renovatievoorstel meer dan 10 woningen betreft, voldoet instemming van minstens 70% van de hurende huishoudens. Dit is uitstekend functionerende wijze om redelijkheid en draagvlak voor een verbetering te toetsen. De Woonbond ziet dat er meerdere bewegingen zijn die dit essentiële recht dreigen aan te tasten. Wij noemen hier puntsgewijs een aantal daarvan:

- Voor ontwikkeling van warmtenetten zijn twee wetten gemaakt, namelijk de Wcw en de Wgiw. De Wgiw geeft gemeenten de mogelijkheid om wijken of buurten aardgasvrij te maken. Deze wet is niet bedoeld als ‘dwangwet’ voor hele wijken, maar wel om te voorkomen dat aardgasleidingen voor slechts een paar aansluitingen moeten blijven liggen. Helaas zien wij nu gemeenten samen met woningcorporaties een strategie ontwikkelen om aansluiting van huurders op een warmtenet ‘af te dwingen’ op basis van de Wgiw. Hierbij is het de bedoeling om bij ontbrekend draagvlak de aansluiting toch door te zetten en het instemmingsrecht te omzeilen.
- Het voorstel om energielabel D als minimale prestatie-eis voor huurwoningen op te nemen in het Bouwbesluit (Bbl). Het is prima dat verhuurders worden verplicht om voor deze woningen met verduurzamingsvoorstellen te komen. Een huurder moet echter wel zelf kunnen bepalen of dat voorstel redelijk is. Deze bescherming tegen onredelijke voorstellen of huurverhogingen of de wijze en duur van een ingreep in bewoonde staat is wezenlijk. Het huidige voorstel bevat dat echter niet. De minister laat inmiddels onderzoek doen naar de mogelijkheid om van bovenaf de redelijkheid van een renovatie te kunnen bepalen. Wij zijn echter zeer kritisch op kans dat een van bovenaf opgelegde regel tot een redelijke uitkomst voor huurders en verhuurders zal leiden.

Conclusie

Voor veruit de meeste huurders geldt dat verduurzaming van huurwoningen wenselijk én noodzakelijk is. Zo wordt bijvoorbeeld verbeterde isolatie hoog gewaardeerd. Maar de bovenstaande ontwikkelingen maken zichtbaar dat de *betaalbaarheid* en het *zeggenschap* hier ook ernstig onder lijden. Dit holt het draagvlak uit.

De huursector geldt in het Klimaatakkoord als ‘startmotor’. Woningcorporaties hebben deze taak opgepakt onder de voorwaarde dat de verhuurderheffing werd afgeschaft. Inmiddels is die buffer geslonken en dreigen zij aan het eind van hun investeringsruimte te komen. Gelijktijdig zien wij al jaren dat er veel meer subsidie beschikbaar is voor de koopsector dan voor de huursector. De ‘startmotor’ dreigt daardoor stil te vallen.

² Op basis van VRO-deel Klimaatfonds 2026, [bijlage 2](#), dat is exclusief de middelen voor de ISDE op de KGG-begroting. De budgetten voor Het Nationaal Isolatie Programma (NIP), ISDE, Warmtefonds en de SVVE zijn vooral gericht op de koopsector.

³ [Artikel 220 Burgerlijk Wetboek Boek 7](#) geeft beide partijen ook nog de optie om de ‘vermoede’ redelijkheid van het voorstel door de rechter te laten toetsen.

Laat er geen misverstand over bestaan, de Woonbond is ervan overtuigd dat een klimaatneutrale woningvoorraad het doel moet zijn. Er is geen andere weg. Hierbij geldt dat deze transitie klimaatrechtvaardig dient te zijn. Wij roepen uw Kamer daarom op alle kansen te grijpen om op te komen voor een klimaatrechtvaardige energietransitie voor huurders en daarmee te voorkomen dat de huursector de bottleneck van de energietransitie wordt.

Wij zijn uiteraard bereid nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

Zeno Winkels
Directeur Woonbond