

32 813 Kabinetsaanpak Klimaatbeleid

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 673 Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 maart 2021

Het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving laat zien dat we werk maken van een duurzamer Nederland. Dat is belangrijk om ook in de toekomst prettig te kunnen blijven wonen en werken in ons land. Ons uitgangspunt blijft dat we onze gebouwde omgeving zoveel mogelijk betaalbaar verduurzamen. In het Klimaatakkoord maakte het kabinet afspraken over de verduurzaming van huurwoningen. In deze brief ga ik in op de huurregelgeving die van belang is voor de uitvoering van het Klimaatakkoord. Zoals eerder aangegeven heb ik uw Kamer toegezegd u hierover te informeren.

De wijziging van de huurregelgeving zal dit kabinet niet meer kunnen realiseren. Wel zal ik zorgen voor de nodige voorbereiding ter besluitvorming en afweging door een volgend kabinet.

Drie zaken voor een goede afweging

De afgelopen periode is over de regelgeving voor de huursector gesproken met belangrijke stakeholders, in het bijzonder met de Woonbond, Aedes, IVBN, en Vastgoed Belang. Voorts zijn de nodige besprekingen gevoerd over de energieprestatievergoeding. Hierover is met name gesproken met de Woonbond, Aedes en de Stroomversnelling.

De betrokken partijen onderkennen het belang van verduurzaming van de huursector en tonen zich bereid de verduurzaming actief op te pakken. Wel gaven zij in de gesprekken aan heldere uitgangspunten en randvoorwaarden nodig te hebben voor de verduurzaming van de huursector. Vanuit verhuurderszijde is daarbij aandacht gevraagd voor de financiële haalbaarheid. Vanuit huurderszijde is gevraagd voor aandacht voor de positie van de huurders en het belang van de woonlasten.

In de besluitvorming moeten we drie zaken afwegen: ons ambitieniveau en koers, de haalbaarheid voor de verhuurder en de betaalbaarheid (woonlasten) voor de huurder. Het is belangrijk om een evenwichtige verdeling te maken van de kosten verbonden aan de verduurzaming. Een verdeling van de kosten tussen de verhuurders en de huurders, met mogelijk ook een rol voor de overheid.

In het vervolg van deze brief ga ik daarom in op het ambitieniveau en de koers, haalbaarheid en betaalbaarheid. Ik verbind hieraan de nodige stappen ter

uitwerking van de huurregelgeving zoals benoemd in het Klimaatakkoord (Kamerstuk 32 813, nr. 193). In die stappen besteed ik aandacht aan aspecten als het instemmingsrecht voor huurders, het woningwaarderingsstelsel, het initiatiefrecht voor huurders, en een gestandaardiseerde woonlastenbenadering. De bijlage bij deze brief geeft een overzicht van deze vervolgstappen.

Het ambitieniveau en de koers voor de verduurzaming

Conform het Klimaatakkoord ben ik als eerste aan de slag gegaan met het concreet maken van het ambitieniveau en de koers voor de verduurzaming. Het Klimaatakkoord vraagt op twee punten om een concretisering van het ambitieniveau. Dit gebeurt met (1) de isolatiestandaard en streefwaarden voor woningen, en (2) de wijkgerichte aanpak.

Isolatiestandaard en streefwaarden voor woningen

De isolatiestandaard en streefwaarden geven richting bij de verduurzaming van woningen. De isolatiestandaard geeft het kwaliteitsniveau aan van isolatie, kierdichting en ventilatie van de gehele woning. Een streefwaarde geeft aan welke isolatiewaarde je wilt bereiken als je één bouwdeel aanpakt (bijvoorbeeld alleen het dak of muurisolatie).

Gebouweigenaren die verduurzamingsmaatregelen overwegen, krijgen dankzij de isolatiestandaard en de streefwaarden goed in beeld welke maatregelen op weg naar 2030 en 2050 verstandig zijn. Dit speelt bijvoorbeeld als een kozijn aan vervanging toe is, bij onderhoud van de woning of bij een verbouwing van een bestaande woning.

Ik informeer u over de isolatiestandaard en de streefwaarden met een separate brief.

De wijkgerichte aanpak

Bij de wijkgerichte aanpak heeft de gemeente de regie en geeft de gemeente sturing op basis van een transitievisie warmte, uitvoeringsplannen en het omgevingsplan.

In een transitievisie warmte geeft de gemeente aan in welke wijken woningen en andere gebouwen worden geïsoleerd en/of aardgasvrij worden gemaakt.

Bovendien worden de kansrijke alternatieven voor aardgas in die wijken beschreven. Bij het opstellen van de transitievisie warmte bekijken gebouweigenaren onder wie woningcorporaties, andere verhuurders en gemeenten gezamenlijk welke woningen en warmteoplossingen als eerste aan de orde komen, zodat keuzes aansluiten bij de woningvoorraad en de investeringsmomenten van de gebouweigenaren.

Daarnaast speelt voor de wijkgerichte aanpak de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) een belangrijke rol. Deze wet zal een aantal regels stellen voor de aansluiting van woningen op een warmtenet. Een ontwerp voor deze wet is medio 2020 in internetconsultatie geweest. De Minister van EZK heeft u

met zijn brief van 14 december 2020 ¹ geïnformeerd over de voortgang van de Wcw met een schets van het wetsvoorstel.

Deze twee elementen - de isolatiestandaard en streefwaarden voor woningen, en de wijkgerichte aanpak - neem ik vervolgens als uitgangspunt voor het ambitieniveau en koers voor de verduurzaming in de huursector. Zo zal de isolatiestandaard een belangrijk uitgangspunt vormen voor de vraag welke woningen als slecht geïsoleerde woningen te beschouwen zijn. Op basis daarvan zie ik vervolgens het instemmingsrecht voor huurders, het woningwaarderingstelsel, het initiatiefrecht voor huurders, en de mogelijkheid van een gestandaardiseerde woonlastenbenadering.

De haalbaarheid voor de huursector

Bij de haalbaarheid voor verhuurders is één vraag of zij over voldoende financiële middelen beschikken. Zo heb ik u eerder geïnformeerd over de conclusie dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Als vervolg hierop heb ik diverse mogelijkheden uitgewerkt om de opgave en middelen van corporaties op de langere termijn beter met elkaar in balans te kunnen brengen. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn lastenverlichting voor corporaties, het verhogen van hun (huur)inkomsten of het aanpassen van de maatschappelijke opgave. Het volgende kabinet zal hierin keuzes moeten maken voor een structurele oplossing. Ik verwijs u hiervoor naar mijn separate brief, die uw Kamer spoedig zal ontvangen ten gevolge op mijn brief van 3 juli 2020 ².

Voor de private huursector kom ik door een wijziging van de Woningwet tegemoet aan problemen in die huursector die verband houden met de schaalomvang. Met het Volkshuisvestingsfonds zal het kabinet een belangrijke bijdrage leveren aan investeringen in leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare gebieden.³ Het gaat hier om € 450 miljoen waarop gemeenten kunnen inschrijven. Het Volkshuisvestingsfonds zal een belangrijke bijdrage bieden bij bijvoorbeeld vervanging van bestaande woningen door nieuwe woningen, ingrijpende verbouwingen en het opknappen van de openbare ruimte met verduurzaming als een belangrijk onderdeel. Dit Volkshuisvestingsfonds versterkt de financiële slagkracht waardoor met een gezamenlijke aanpak de negatieve spiraal kan worden doorbroken, bijvoorbeeld bij gespikkeld bezit waarbij bezit van woningcorporaties en particulieren is gemengd in een complex of rij van woningen. Ik ben voornemens om het loket voor aanvragen nog voor de zomer te openen.

¹ Kamerstuk 30 196, nr. 743

² Kamerstuk 29 453, nr. 520

³ Kamerstuk 32 847, nr. 695

Bij de haalbaarheid voor verhuurders gaat het ook over de vraag of de regelgeving de nodige instrumenten en stimulans biedt om te verduurzamen. Hiervoor zie ik drie mogelijkheden:

- De opname van de isolatiestandaard in het woningwaarderingssysteem, in afwijking of in plaats van het huidige energielabel. Deze optie sluit het meest aan bij het Klimaatakkoord.
- Een systeem van puntenaftrek om de juiste stimulans te realiseren voor verbetering van de woning.
- Het verplichtstellen van bepaalde duurzaamheidseisen bijvoorbeeld bij een nieuwe huurder, of op een vooraf bepaalde datum zoals 1 januari 2030.

Daarnaast zie ik met het oog op het Klimaatakkoord de mogelijkheden van aanpassing en vereenvoudiging van de energiestatustransitievergoeding.

De betaalbaarheid voor de huurder

Voor huurders ga ik uit van een zoveel mogelijk vergelijkbare woonlastenontwikkeling en hun belang bij een goed proces van verduurzaming. Voor de eerstkomende jaren zijn met het oog op zoveel mogelijk gelijkblijvende woonlasten voor huurders de nodige stappen gezet om een haalbare en betaalbare verduurzaming te realiseren. Belangrijk zijn bijvoorbeeld het Sociaal Huurakkoord⁴ en het Startmotorkader⁵. Dit voorjaar presenteer ik de resultaten van het onderzoek naar de kosten van eindgebruikers verbonden aan verschillende warmteoplossingen en de daaraan gebonden benodigde isolatiemaatregelen. Daarmee ondersteun ik gemeenten om bij de wijkgerichte aanpak de effecten op de woonlasten in beeld te brengen en mee te wegen in de transitievisies warmte. Het instemmingsrecht van huurders is van belang omdat dit huurders de mogelijkheid geeft de effecten van verduurzaming op hun woonlasten mee te wegen. Het instemmingsrecht geldt ook als er een reëel belang van verduurzaming aanwezig is. Mede gelet op de motie van de leden Beckerman en Van Eijs⁶ verken ik een mogelijke aanpassing van het instemmingsrecht. Daarbij richt ik mij op de vraag of het instemmingsrecht zo is aan te passen dat alleen huurders die hun stem hebben uitgebracht meetellen. Ik zal hiervoor uitwerken op welke wijze kan worden geborgd dat een huurder die niet reageert, geacht kan worden daarvan de gevolgen te overzien. Daarnaast onderzoek ik een mogelijke “noodluikconstructie” waartoe in de overwegingen bij de motie ook wordt opgeroepen. Bij deze noodluikconstructie denk ik met name het realiseren van de hiervoor aangegeven

⁴ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurders-en-woningcorporaties-stemmen-in-met-nieuw-sociaal-huurakkoord.html>

⁵ <https://www.aedes.nl/artikelen/warmtenetten/huurwoningen-versneld-van-aardgas-af-met-startmotorkader.html>

⁶ Kamerstuk 32 813, nr. 471

isolatiestandaard en streefwaarden of aanpassingen vanwege de wijkgerichte aanpak in combinatie met een woonlastenneutrale huurverhoging. Ook verken ik of de huurder meer mogelijkheden kan krijgen om zelf initiatief te nemen om zijn huurwoning te laten verduurzamen.

Tot slot

De komende periode zet ik diverse stappen om een haalbare en betaalbare verduurzaming dichterbij te brengen. Daarbij horen ook de hiervoor aangeven mogelijke aanpassingen voor de huurregelgeving. In de bijlage bij deze brief ga ik nader in op deze aanpassingen. Bij deze uitwerking zorg ik voor goed overleg met belangrijke stakeholders.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

Bijlage: vervolgstappen

1. Het ambitieniveau en koers voor de verduurzaming,

1.1. De standaard en streefwaarden bij de verduurzamingsdoelstelling

Het Klimaatakkoord brengt een duurzaamheidsdoelstelling met zich mee gericht op de isolatiestandaard en streefwaarden. Het Klimaatakkoord geeft aan dat die isolatiestandaard wordt geformuleerd op het niveau van de gehele woning (netto warmtevraag in kWh/m²/jaar, aansluitend op de NTA8800-bepalingsmethodiek). De NTA 8800 heeft per 1 januari 2021 een plek gekregen in het woningwaarderingssysteem en de energieprestatievergoeding. Deze eerste stap is zo beleidsneutraal mogelijk genomen, hetgeen inhoudt dat deze per 1 januari 2021 niet leidt tot nieuwe doelen voor verduurzaming. Mede hierom is ook gekozen voor een aanpassing per 1 januari 2021 in de diverse wettelijke regelingen zonder gevolgen voor de gemiddelde woning. De positie van verhuurders en huurders is daarmee zo veel mogelijk ongewijzigd gebleven.

Nog te nemen stap

In een tweede stap concretiseer ik de duurzaamheidseisen voor huurwoningen met het oog op de isolatiestandaard en streefwaarden voor woningisolatie. Hierover informeer ik u met een separate brief. Deze isolatiestandaard en streefwaarden hanteer ik vervolgens als uitgangspunt om aan te duiden wanneer een woning als slecht geïsoleerd moet worden beschouwd.

1.2 De rol van de wijkgerichte aanpak in de verduurzamingsdoelstelling

Bij de wijkgerichte aanpak is de vraag of woningen moeten worden aangepast om na aansluiting op het alternatief voor aardgas de woning warm te kunnen stoken. De Minister van EZK heeft een ontwerp voor het wetsvoorstel collectieve warmtevoorziening in internetconsultatie gebracht. De Minister van EZK heeft u met zijn brief van 14 december 2020 ⁷ geïnformeerd over het wetsvoorstel en over de vervolgstappen.

Nog te nemen stappen

Op basis van het ontwerp-wetsvoorstel collectieve warmtevoorziening en voorgenomen wetgeving gericht op de wijkgerichte aanpak zie ik of en welke bouwkundige voorzieningen aan huurwoningen aan de orde zijn bij de realisatie van de wijkgerichte aanpak. Dit kan aardgasvrije woningen betreffen maar ook mogelijkheden als tussenstap door inzet op isolatie en hybride warmtepompen. De huidige huurregelgeving benoemt nu geen specifieke bouwkundige voorzieningen in verband met de wijkgerichte aanpak. Op basis van het nieuwe ontwerp voor het wetsvoorstel collectieve warmtevoorziening zie ik of en welke

⁷ Kamerstuk 30 196, nr. 743

bouwkundige voorzieningen een plek kunnen krijgen in de regelgeving voor de huursector.

Daarnaast bereid ik wetgeving voor waar de bevoegdheden voor gemeenten met betrekking tot de wijkgerichte aanpak worden geregeld. De verwachting is dat dit wetsvoorstel onder een volgend Kabinet in procedure zal worden gebracht.

2. De haalbaarheid voor verhuurders

2.1 Corporatiesector

In mijn brief van 3 juli 2020 ⁸ ben ik ingegaan op de maatschappelijke opgaven op de woningmarkt waaraan woningcorporaties een onmisbare bijdrage leveren. Ik gaf aan dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Daarbij is aandacht besteed aan de mogelijkheden om de financiële mogelijkheden van corporaties te vergroten.

Ter uitvoering van de motie van het lid Ronnes ⁹ is één van deze mogelijkheden in overleg met Aedes en Woonbond nader onderzocht. Het gaat daarbij om het aanpassen van het passend toewijzen door de mogelijkheid om de maximale huurprijs bij toewijzing van woningen mede afhankelijk te laten zijn van de energieprestatie.

Die mogelijkheid heb ik verder meegenomen bij mijn onderzoek naar de mogelijkheden om de financiële mogelijkheden te vergroten. Daarover informeer ik u met een separate brief. Deze brief en het bijgevoegde rapport geeft diverse mogelijke maatregelen aan. Eén daarvan is de mogelijkheid voor corporaties om de energieprestatie van verduurzaamde woningen vanaf label B door te berekenen in de huren, ook bij nieuwe verhuringen

Nog te nemen stappen

Het volgend kabinet zal keuzes voor de lange termijn moeten maken, in het bijzonder over het creëren van de juiste bestuurlijke en financiële condities zoals de balans tussen de opgaven van corporaties en de daarvoor beschikbare middelen. Mijn separate brief waarmee ik verschillende opties schets en het bijgevoegd rapport kan het volgend kabinet ondersteunen bij het maken van die keuzes.

2.2 Verduurzaming in de private huursector

Mede gelet op de motie van het lid Stoffer c.s. ¹⁰ heb ik, samen met onder meer IVBN en Vastgoed Belang, onderzocht welke maatregelen op dit moment genomen worden om verduurzaming van de door private partijen verhuurde woningvoorraad

⁸ Kamerstuk 29 453, nr. 520

⁹ Kamerstuk 32 813, nr. 476

¹⁰ Kamerstuk 32 813, nr. 479

te stimuleren, en wat de knelpunten en mogelijkheden daarbij zijn. Samengevat is de conclusie dat private verhuurders een specifieke positie hebben waar het gaat om het huurprijsbeleid en de specifieke portefeuillesamenstelling. In essentie gaat het erom dat verhuurd wordt om een financieel rendement te realiseren en men zich niet richt op het huisvesten van de doelgroep. Daarnaast speelt een rol dat er veel verhuurders zijn met een kleine portefeuille. Die schaalomvang leidt tot hogere verduurzamingskosten. Ook is verduurzaming hierdoor vaak afhankelijk van de instemming van individuele huurders.

Nog te nemen stappen

Ik streef met een wijziging van de Woningwet tegemoet te komen aan problemen in de particuliere huursector die verband houden met de schaalomvang. Hiervoor heb ik in het bij uw Kamer ingediende wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet ¹¹ de mogelijkheid opgenomen voor corporaties om een grotere rol te nemen bij gespikkeld bezit of gemengde complexen. Voor dergelijke gevallen wordt het toegelaten instellingen toegestaan particuliere eigenaren te ontzorgen en mee te nemen in de voorgenomen verduurzaming van het bezit van de toegelaten instelling. Hiervoor wordt het corporaties toegestaan de overhead-kosten te dragen, zoals de gemeenschappelijke vergunningaanvraag, het technisch ontwerp of (andere) projectkosten. Dit wetsvoorstel is inmiddels door uw Kamer aanvaard.

Inzake nieuw vorm te geven subsidies is het aan een nieuw kabinet om te bezien hoe die het beste aansluiten bij de positie van de verhuurders in de particulier verhuurde voorraad. Ik zorg ervoor dat het nieuwe kabinet die kan afzetten tegen de huidige subsidies en financiële arrangementen die thans beschikbaar zijn gesteld.

2.3 Woningwaarderingstelsel

Voor verhuurders speelt bij hun financiële mogelijkheden het vraagstuk of zij de benodigde investeringen voor verduurzaming kunnen verwerken in de huurprijs. Deze huurprijs is nu in het gereguleerde segment begrensd door het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit WWS is nu gericht op een verduurzaming richting energielabel B, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met isolatie, maar ook met gasverwarming door centrale verwarming.

Nog te nemen stappen

Het Klimaatakkoord geeft aan dat de Rijksoverheid de isolatiestandaard (en streefwaarden) zal integreren in bestaande methodieken waaronder het WWS. Na vaststelling van de isolatiestandaard en streefwaarden zet ik de komende periode in elk geval de nodige stappen om de isolatiestandaard en streefwaarden nadrukkelijk zichtbaar te maken op het energielabel. Ik werk vervolgens de optie uit gericht op de inrichting van het WWS op het realiseren van de isolatiestandaard.

¹¹ Kamerstukken 35 517, nrs. 1, 2 en 3

Een tweede optie is te komen tot een waardering met aftrekpunten. Uitgaande van het huidige energielabel is daarbij bijvoorbeeld te denken aan aftrekpunten voor huurwoningen met energielabel F en G. Enerzijds zullen hierdoor investeringen eerder renderen. Anderzijds leidt dit tot lagere huuropbrengsten en daardoor tot minder investeringsvermogen.

Beide opties werk ik de komende periode verder uit. Mijn hoofdvraag is met welke optie de meeste stimulans tot stand komt voor verduurzaming. Daarbij besteed ik ook aandacht aan andere mogelijkheden in de regelgeving om de isolatiestandaard en streefwaarden in de praktijk te realiseren, zoals het verplicht stellen van deze standaard in een bepaalde situatie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn op het moment dat een woning opnieuw wordt verhuurd, als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, of op een vooraf bepaalde datum zoals 1 januari 2030.

2.4 De energieprestatievergoeding

De energieprestatievergoeding (EPV) is de vergoeding die een huurder aan zijn verhuurder betaalt bij zeer energiezuinige woningen (nul-op-de-meter woningen). Het gaat daarbij om een wettelijk gemaximaliseerde vergoeding waarvoor specifieke voorwaarden gelden. Bij de brief van 5 april 2019¹² bood ik u de evaluatie van de EPV aan. Daarin gaf ik aan over de evaluatie en de aanbevelingen in gesprek te gaan met de belangrijkste stakeholders - Aedes, de Woonbond en de vereniging Stroomversnelling- om te bezien of ik verbetering in de EPV kan aanbrengen en deze minder ingewikkeld kan maken.

Gelet op het overleg met deze partijen neem ik de komende periode stappen voor twee aspecten:

1. De huidige EPV handhaven met een aantal technische aanpassingen;
2. De EPV bezien vanuit de mogelijkheden van aanpassing en vereenvoudiging binnen bestaand beleid

De stappen voor het eerste aspect heb ik reeds afgerond. Uw Kamer heeft het hiervoor benodigde ontwerpbesluit reeds behandeld, en het definitieve besluit is inmiddels gepubliceerd in het Staatsblad¹³. Hierdoor heeft de NTA 8800 per 1 januari 2021 ook een plek gekregen bij de EPV.

Nog te nemen stappen

De komende periode neem ik de stappen nodig voor het tweede aspect. Een derde stap richt zich op een mogelijke aanpassing van de EPV met het oog op het Klimaatakkoord. Het gaat daarbij om de rol van nul-op-de meterwoningen in het grotere geheel van de opgave. Ik wil verkennen of een EPV past binnen een

¹² Kamerstuk 34 228, nr. 25

¹³ Stb. 2020, nr. 454

strategie van verhuurders gericht op isoleren met de mogelijkheid voor het op termijn realiseren van nul-op-de-meterwoningen. Ik acht een dergelijke strategie reëel, omdat het isoleren van woningen nodig zal zijn als in de wijk geen hoge temperatuur warmtebron zoals een warmtenet gerealiseerd zal worden.

3. De betaalbaarheid voor huurders.

3.1 Gelijkblijvende woonlastenhuurders

Voor de eerstkomende jaren verwacht ik dat het voor een groot deel van de Nederlandse huishoudens nog niet mogelijk is de overstap naar aardgasvrij met gelijkblijvende woonlasten te maken zonder nadere afspraken. Bewoners in de eerste wijken die aardgasvrij worden, worden hierbij goed ondersteund zodat het aardgasvrij maken voor hen zoveel als mogelijk woonlastenneutraal wordt. In het Sociaal Huurakkoord ¹⁴ en het Startmotorkader ¹⁵ zijn hierover afspraken gemaakt die voor huurders van corporaties als uitgangspunt worden gehanteerd. Hiermee wordt dus de eerstkomende jaren invulling gegeven aan de woonlastenneutraliteit.

Nog te nemen stappen

Dit voorjaar presenteer ik, in aanvulling op de eerder gepubliceerde startanalyse, het dashboard eindgebruikerskosten. Ik geef gemeenten hiermee een integraal beeld van veel voorkomende woningtypen, eindgebruikers, strategieën om aardgasvrij te worden, en de daaraan verbonden eindgebruikerskosten. Gemeenten kunnen dan daarmee rekening houden als zij de transitievisie warmte opstellen. Zij kunnen deze inzichten betrekken in het overleg met de stakeholders in de gemeente zoals huurdersorganisaties en de verhuurders.

3.2 Het instemmingsrecht van huurders

Het instemmingsrecht geeft huurders de mogelijkheid zelf de effecten van verduurzaming op hun woonlasten mee te wegen in de afweging of zij instemmen met de werkzaamheden die de verhuurder zal willen uitvoeren.

Op grond van het huidige recht mag de verhuurder de woning in beginsel niet veranderen zonder instemming van de huurder. Gaat het om de renovatie van een woningcomplex van ten minste 10 woningen en kan die renovatie alleen complexgewijs worden gedaan, dan volstaat in beginsel instemming van 70% van de betrokken huurders. Het instemmingsrecht geldt ook als er een reëel belang van verduurzaming aanwezig is.

Nog te nemen stappen

¹⁴ <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurders-en-woningcorporaties-stemmen-in-met-nieuw-sociaal-huurakkoord.html>

¹⁵ <https://www.aedes.nl/artikelen/warmtenetten/huurwoningen-versneld-van-aardgas-af-met-startmotorkader.html>

In lijn met de motie van de leden Beckerman en Van Eijs ¹⁶ verken ik een mogelijke aanpassing van het instemmingsrecht. Daarbij richt ik mij op de vraag of het instemmingsrecht zo is aan te passen dat alleen huurders die hun stem hebben uitgebracht meetellen. Ik werk hiervoor uit op welke wijze kan worden geborgd dat een huurder die niet reageert geacht kan worden daarvan de gevolgen te overzien. Het moet bijvoorbeeld niet zo zijn, dat een huurder nalaat te reageren omdat hij dat voorstel niet als zodanig herkent. Ook is het de vraag of er een minimumpercentage moet komen van het aantal huurders dat wél heeft gereageerd.

Daarnaast onderzoek ik een mogelijke “noodluikconstructie” waartoe in de overwegingen bij de motie ook wordt opgeroepen. Bij deze noodluikconstructie denk ik met name aan verduurzaming van huurwoningen. Hierbij besteed ik ook aandacht aan een gestandaardiseerde woonlastenbenadering.

3.3 Het initiatiefrecht van huurders

Inzake de positie van huurders acht ik het van belang dat zij zelf de nodige initiatieven kunnen nemen gericht op verduurzaming. Momenteel is er al sprake van een wettelijk verankerd initiatiefrecht. Dit recht houdt in dat de huurder via de rechter kan afdwingen dat de verhuurder op eigen kosten een aantal verbeteringen aanbrengt, mits de huurder bereid is daarvoor een redelijke huurverhoging c.q. vergoeding te betalen. Het huidige initiatiefrecht is samengevat beperkt tot het aanbrengen van isolatie en het vervangen van een verouderde cv- ketel.

Nog te nemen stappen

Gegeven het belang van verduurzaming richt ik mij op een verkenning naar het mogelijk aanpassen van het initiatiefrecht van de huurder op basis van twee uitgangspunten. Het eerste uitgangspunt is een initiatiefrecht waarin rekening kan worden gehouden met technische ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming. Het gaat dan om een initiatiefrecht dat zich, anders dan nu, niet beperkt tot specifieke maatregelen zoals het vervangen van een cv-ketel. Het tweede uitgangspunt is dat een initiatief van een enkele huurder niet mag botsen met het belang van andere huurders of met andere plannen van de verhuurder. Zo acht ik het niet gewenst dat het initiatief van een enkele huurder botst met plannen van een verhuurder gericht op andere delen van zijn woningportefeuille, met de financiële mogelijkheden van de verhuurder of met plannen gericht op uitvoering van de wijkgerichte aanpak.

¹⁶ Kamerstuk 32 813, nr. 471