

Wie A zegt, draagt ook verantwoordelijkheid voor B

Meer vaart maken met de verduurzamingsopgave vraagt vanzelfsprekend veel van verhuurders, maar de sleutelrol van huurders en beleidsmakers blijft vaak nog onbesproken.

Tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen nam de Tweede Kamer een motie aan waarin staat dat huurders van slecht geïsoleerde woningen een afdwingbaar recht moeten krijgen op stevige huurverlaging, bijvoorbeeld door energielabels lager dan C aan te merken als een gebrek¹. In zijn reactie heeft de minister-president aangegeven dat invulling wordt gegeven aan de motie door een aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) gericht op het lager waarderen van slechte energielabels. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de eerder aangenomen motie over een onderzoek naar aftrekpunten voor huurwoningen met slechte labels in het WWS².

Alle nieuwbouwwoningen in Nederland voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen en hebben veelal standaard een energielabel vanaf A++. Hiervan worden jaarlijks gemiddeld slechts 1% aan de totale woningvoorraad toegevoegd. De grote winst is dan ook te behalen in de bestaande woningvoorraad. Volgens minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn er in Nederland circa 580.000 huurwoningen met een laag energielabel E, F of G¹. De komende jaren moeten woningcorporaties en commerciële verhuurders hard aan de slag om die lage energielabels om te zetten in zogenoemde 'groene labels', waarbij de inschatting is dat een energielabel C in voorkomende gevallen het hoogst haalbare is.

Een gezonde dosis realisme is ook belangrijk als het gaat om het meekrijgen van huurders in de verduurzamingsplannen. Dat is namelijk lang niet altijd even vanzelfsprekend. Het Burgerlijk Wetboek (7: 220 lid 2) schrijft voor dat als een verhuurder een redelijk voorstel heeft, deze de huurder een redelijk voorstel moet doen. In het geval van tien huurwoningen die een 'bouwkundige eenheid' vormen, moet ten minste 70% van de huurders

akkoord gaan met het voorstel. Natuurlijk maken professioneel ingestelde verhuurders veel werk van goede informatievoorziening aan de voorkant door tijdig te toetsen of er voldoende draagvlak is en op welke punten er eventueel een-op-een maatwerk nodig is. Doelstelling is immers te allen tijde om alle huurders mee te krijgen met de plannen. Maar dit is een bewerkelijk proces dat doorgaans veel tijd in beslag neemt. Een eerste belangrijke stap, door minister De Jonge aangekondigd in het Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving, is het invoeren van de regel dat voortaan niet 70% van alle huurders, maar 70% van de huurders die op het voorstel reageren, nodig zal zijn voor verduurzaming van de woningen.

Gezien de noodzaak om op hoge snelheid te verduurzamen (recentelijk bekrachtigd door de energiecrisis en de geopolitieke ontwikkelingen), is hier een cruciale rol weggelegd voor de overheid. Een heldere voorlichtingscampagne gericht op huurders zou in eerste aanleg heel behulpzaam zijn. Daarnaast vraagt de verduurzamingsopgave om een voorwaardenschepend beleid, wat betekent dat er goed gekeken moet worden hoe het traject om huurders te motiveren hun medewerking te verlenen aan de verduurzaming van hun woning (complex) kan worden versneld en tegelijkertijd op een evenwichtige manier kan worden ingestoken. Ook voor de Tweede Kamer ligt hier een belangrijke beleidstaak, want wie A zegt, draagt ook verantwoordelijkheid voor B.

Uiteraard kan een versnelling van de verduurzamingsopgave niet los worden gezien van de aankondigde regulering van de middenhuur. Hopelijk kiest men voor een WWS-systeem, waarbij de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt gestimuleerd. De komende jaren zijn de substantiële investeringen van marktpartijen ook op dit vlak keihard nodig.

Kortom, er is belangrijk huiswerk te doen door politici in de Tweede Kamer in de komende tijd. ■



Door **Elisa Bontrop**, Senior Beleidsadviseur Woningmarkt bij de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)

1 Motie van het lid Kuiken c.s., 22 september 2022 (36 200 nr. 26).
2 Motie van de leden Nijboer en Bromet, 15 november 2021 (35925 VII nr. 71).
3 Programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving.