

Eerste Kamer  
Postbus 20017  
2500 EA Den Haag

Datum 4 juni 2020  
Kenmerk 20 DIR 045  
Uw kenmerk 2020-0000185572  
Behandeld door E. Bartlema / Directie  
Onderwerp Betreft Kamerbrief d.d. 15 mei 2020 van minister Ollongren: "Voorhang wijziging diverse besluiten i.v.m. de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inijking van energielabels"

Geachte leden van de Eerste en Tweede Kamer,

We schrijven u vanuit onze praktisch juridische ervaring in een gespannen woningmarkt. We ondersteunen in Amsterdam, Amstelveen en Haarlem huurders en eigenaar-bewoners die vragen of problemen hebben op het vlak van huurprijzen, servicekosten, onderhoud en rechtspositie. Ook staan we tientallen bewonerscommissies bij in processen rond renovatie, sloop en verbeteren van de energieprestatie.

Voor u ligt een ogenschijnlijk technische aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS). Het is echter een wezenlijke ingreep, die dit stelsel opnieuw complexer maakt en die de maximale huurprijzen voor een flinke groep huurders verder verhoogt. Het is bovendien een voorstel dat een matige energieprestatie van kleinere woningen beloont, waardoor de gewenste verduurzaming van deze voorraad naar ons idee eerder wordt vertraagd dan versneld.

Alvorens nader in te gaan op het voorstel vragen we uw aandacht voor een eerdere ingrijpende wijziging van het WWS, namelijk de introductie van de WOZ-waarde. Deze maatregel heeft vergaande gevolgen gehad voor het stelsel van huurprijsbescherming. Een groot deel van de woningvoorraad in de meest gespannen woningmarkten valt bij nieuwe verhuur nu buiten de bescherming van dit stelsel. Wat leek op een technische uitvoeringsregeling pakte uit als een besluit dat een groot deel van de werking van de wetgeving buiten werking stelt. Doorgaans staan de uitvoeringsregelingen in dienst van het doel van de wet. Het is ons evenwel niet gebleken dat hierover een discussie op wetsniveau heeft plaatsgevonden.

Ook het onderhavige besluit heeft naar onze overtuiging vergaande gevolgen voor de toegang tot huurprijsbescherming, nu specifiek voor huurders van kleine woningen. Dit effect is in het voorgenomen besluit niet genoemd, laat staan gekwantificeerd.



### **Beloning voor slechte energieprestatie**

Terug naar het voorstel tot aanpassing van het WWS op het onderdeel energieprestatie. Het maakt het stelsel opnieuw complexer. Na achtereenvolgens punten voor energieprestatie, WOZ-punten, renovatiepunten en punten voor kleine woningen komen er weer tabellen bij voor verschillende typen woningen, met bovendien weer meer punten.

Het voorstel draagt niet bij aan het verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad. Integendeel, het belooft een slechte energieprestatie. Hele kleine woningen met C-, D- en E-labels krijgen een flink aantal extra punten.

Anno 2020 is het naar onze overtuiging contraproductief om woningen met een matige of slechte energieprestatie te belonen met extra woningwaarderingpunten. Het is strijdig met de uitgangspunten van het klimaatakkoord en met diverse andere beleidsvoornemens op gebied van duurzaamheid.

### **Twee suggesties om de energieprestatie van de bestaande voorraad te verbeteren**

Startpunt zou o.i. moeten zijn de nu algemeen gangbare norm voor bestaande woningen: ten minste label B. Een lager label zou moeten leiden tot aftrek van punten, bijvoorbeeld -5 voor label C, -10 voor D, -15 voor E, -20 voor F en -25 voor G. Dat doet recht aan de matige tot slechte energieprestatie van een woning en de hogere stookkosten die de bewoners als gevolg hiervan hebben. Het vormt tevens een stimulans voor verhuurders om de woningen te verbeteren.

Het verbeteren van de energieprestatie van woningen vergt een relatief beperkte investering en kan snel worden uitgevoerd. Wij ondersteunen huurders in verschillende wooncomplexen die dit van hun verhuurder vragen, in de vorm van een “redelijk voorstel voor energiebesparende maatregelen”. Artikel 7:243 BW biedt hiervoor een wettelijke basis. Dit zijn evenwel tijdrovende trajecten, waardoor het aantal verbeteringen dat zo wordt gerealiseerd een druppel op een gloeiende plaat is. Er zijn alleen al in Amsterdam nog meer dan 100.000 woningen met deels of volledig enkelglas. Om de verbetering daarvan te bespoedigen, zou u als wetgever het bestaan van enkelglas in een woning tot gebrek moeten bestempelen. Dan zou dit verschijnsel binnen enkele jaren vrijwel verdwenen zijn en zetten we een grote stap in het terugdringen van het energieverbruik.

We hopen dat u de minister wilt bewegen om het huidige voorstel in te trekken en bovengenoemde suggesties verder uit te werken. Uiteraard zijn we graag bereid hierover mee te denken.

Stichting !WOON

Evert Bartlema