



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000569300

Datum

19 oktober 2022

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

directie Wonen

Ministerie van Financiën

Bijlage(n)

1

Aan
Van

De minister voor VRO
DGVB

nota

Kamerbrief aanvullende normering huurwoningen

Aanleiding

Deze nota geeft nadere informatie over bijgaande brief aan de Tweede Kamer. Met deze brief gaat u in op de uitvoering van de motie Kuiken en de eerdere onderzoeksmotie Nijboer/Bromet. Ook geeft u invulling aan uw toezegging van het Commissiedebat van 15 september j.l. om aanvullende normering van huurwoningen met enkel glas te onderzoeken.

Geadviseerd besluit

Ondertekening van bijgaande brief.

Kern

Uw brief gaat in op de wijze waarop u normering van verduurzaming in de huurregelgeving gaat uitwerken: via normering van energielabels in het woningwaarderingstelsel per 2024, en niet door normering van enkel glas. Daarnaast kondigt u een tweede stap aan: aanscherping van het WWS per 2028 door het instellen van extra aftrekpunten voor slechte energielabels.

In het WGO kunt u aangeven dat u de positieve prikkels uit het WWS wil versterken en dat de exacte vormgeving later volgt – nadat de precieze vormgeving en de effecten daarvan zijn doorgerekend. U doet dat in een vervolgbrief waarin u ook ingaat op de exacte vormgeving van het WWS voor de middenhuur (begin december).

Toelichting

In een eerdere bespreking gaf u aan vast te willen houden aan de huidige beleidslijn: normeren op basis van het energielabel in het WWS. Op dit moment geldt dat een huurwoning met energielabel G 0 punten krijgt in het WWS. Dit puntenaantal loopt op naarmate het energielabel van de woning beter is (zie [hier](#) de volledige puntentelling). Er is dus al sprake van een bonus-systeem, want goede labels krijgen al extra punten. Nu wordt ook een malus ingevoerd door aftrekpunten voor slechte labels.

Over de precieze vormgeving en effecten loopt een onderzoek van ABF Research, waarvan de resultaten medio november bekend zijn. Dat onderzoek ziet op verschillende mogelijke aanpassingen van het WWS, zoals ook de cap op de WOZ en buitenruimte. We adviseren u de aanpassingen in het WWS in samenhang te

bezien en keuzes t.a.v. eventuele opwaardering van goede energielabels te maken in de contourenbrief middenhuur van volgende maand.

Onze referentie
2022-0000569300

Datum
19 oktober 2022

Politieke context

De motie Kuiken (zie bijlage) is ingediend tijdens de afgelopen algemene politieke beschouwingen. Deze motie gaf aan dat huurders van slecht geïsoleerde woningen het meest te lijden hebben onder de stijging van de gasprijzen. Het dictum van de motie was om huurders van woningen met slechte isolatie een afdwingbaar recht te geven op stevige huurverlaging, bijvoorbeeld door woningen met energielabels lager dan C aan te merken als een gebrek. De minister-president gaf in zijn reactie aan de motie oordeel Kamer te geven als hij de gevraagde huurverlaging mocht uitwerken door bij de woningen met de labels E, F en G huurpunten in mindering te brengen via het woningwaarderingstelsel. Die uitleg is aanvaard.

Eerder tijdens het Commissiedebat Klimaatakkoord gebouwde omgeving op 15 september 2022 was er door de Kamerleden Bromet (GroenLinks) en Thijssen (PvdA) gepleit voor een huurverlaging in het geval van enkel glas. Uw inhoudelijke reactie hield in dat u kiest voor een andere, route die wettelijk sneller is vorm te geven namelijk aanpassing van het woningwaarderingstelsel, met het oog op het investeringsvermogen van verhuurders.

Financiële/juridische overwegingen

Financiële aspecten zijn nu niet aan de orde. Dat is pas het geval indien een definitief beleidsvoornemen wordt uitgewerkt in de regelgeving.

Krachtenveld

Afgelopen zomer zijn prestatieafspraken gesloten met Aedes, VNG en de Woonbond over de doelstellingen van corporaties tot en met 2030. Het is voor deze stakeholders – en het realiseren van de doelstellingen – belangrijk om aanvullende normering te laten aansluiten bij de nationale prestatieafspraken. Daarnaast geldt dat er aanvullend beleid wordt ontwikkeld voor verhuurders, zoals de regulering van de middenhuur, maximering van de huurprijsstijgingen en de Wet goed verhuurderschap. Deze brief moet worden gezien in samenhang met deze beleidsvoornemens.

Strategie

Af te wegen is of de kortetermijndoelstelling voor de koopkracht kan worden verenigd met de verduurzamingsdoelstellingen op de lange termijn. Daarbij zijn er ook andere doelstellingen zoals de bouwopgave en de betaalbaarheid in de huursector.

Er zijn veel maatregelen (voorzien) gericht op de koopkracht van huurders op de korte termijn. Deze worden genoemd in paragraaf 2 van de brief. Dit betreft onder meer het in te stellen prijsplafond voor energie, de matiging van de huren en huurverlagingen, en de energietoeslag van tweemaal € 1.300.

Uitvoering

Uitvoeringsaspecten zijn pas aan de orde bij de uitwerking van de uiteindelijke beleidskeuze. Het globale beeld is wel dat er grote uitvoeringsgevolgen zijn voor huurders, verhuurders en de Huurcommissie als een slecht energielabel en/of enkel glas wordt aangemerkt als gebrek.

Communicatie

Communicatie nu is niet opportuun. Wel zal communicatie in gang worden gezet bij de meer concretere uitwerking in uw vervolgbrief.

Onze referentie

2022-0000569300

Datum

19 oktober 2022

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

-

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Daarnaast zijn passages niet openbaar met het oog op het financieel belang van de staat.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief aan Tweede Kamer inzake aanvullende normering huurwoningen	Brief ter ondertekening