

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2019-0000106891

**Uw kenmerk**  
2019Z01304

Datum 8 maart 2019

Betreft Beantwoording vragen van het lid Beckerman (SP) over slecht  
geïsoleerde particuliere huurwoningen

Hierbij bied ik u, mede namens de Minister van Economische Zaken en Klimaat,  
de beantwoording aan op de Kamervragen van het lid Beckerman (SP) over slecht  
geïsoleerde particuliere huurwoningen, met kenmerk 2019Z01304, ingezonden  
25 januari 2019.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

**2019Z01304**

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Economische Zaken en Klimaat over slecht geïsoleerde particuliere huurwoningen. (ingezonden 25 januari 2019)

1

Kent u het bericht dat de staat van onderhoud van huurwoningen in de commerciële huursector ondermaats is en dat particuliere huurwoningen vaak slecht geïsoleerd zijn? 1) Wat is uw reactie daarop?

Antwoord vraag 1

Ja ik ken het bericht dat de staat van onderhoud van huurwoningen in de commerciële huursector ondermaats zou zijn en dat particuliere huurwoningen vaak slecht geïsoleerd zouden zijn. Voor een reactie daarop verwijs naar mijn antwoorden op de vragen 4, 6 en 7.

2

Wat is uw reactie op het Meldpunt Energiealarm van de Woonbond, waar al vele honderden meldingen zijn binnengekomen? Bent u bekend met het door de SP opgestarte meldpunt, waar het óók nog honderden klachten regent van huurders die de rekening niet kunnen betalen maar ook niet kunnen isoleren?

Antwoord vraag 2

Ik ben bekend met beide Meldpunten. Ik juich elk initiatief toe dat leidt tot een duidelijker beeld van de opgaven in de huursector.

3

Klopt het dat één op de vijf commerciële huurwoningen een onzuinig energielabel heeft (F of G)? Kunt u een overzicht geven van de energielabels uitgesplitst in 4 categorieën: 1) sociale huurwoningen van corporaties; 2) sociale, particuliere huurwoningen; 3) particuliere huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens; 4) huurwoningen van corporaties met een huurprijs boven de liberalisatiegrens?

5

Hoe ziet de kwaliteit van huurwoningen in de commerciële sector eruit? Kunt u aangeven hoe de verhouding is tussen de mate van isolatie, de leeftijd van de woningen en de mate van onderhoud van de commerciële huurvoorraad?

Antwoord vraag 3 en 5

De meest recente gepubliceerde informatie is opgenomen in de Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2017. Deze door RVO verzorgde publicatie is in december 2018 beschikbaar gekomen.

Uit deze publicatie blijkt de volgende verdeling van energielabels:

Energielabel	Sociale huur	Koop	Particuliere verhuur	Totaal
A	5%	16%	13%	14%
B	17%	16%	13%	16%
C	35%	28%	22%	28%
D	22%	15%	17%	17%
E	10%	10%	12%	10%
F	5%	8%	10%	8%
G	2%	7%	12%	7%

Mij is geen uitsplitsing naar huurprijzen in de woningvoorraad van commerciële verhuurders bekend.

Voor alle segmenten in de woningvoorraad – koop, sociale huur, particuliere huur - geldt dat naarmate de woning ouder is het definitief label vaker F of G is. En omgekeerd hebben woningen van recenter datum vaker een definitief label A of B. Op dit moment zijn er geen gegevens beschikbaar over de mate van onderhoud en isolatie van de woningen anders dan het energielabel. In de tweede helft van 2019 komen resultaten beschikbaar van de Energiemodule bij het WoONonderzoek Nederland. Dit betreft ook technische metingen van een groot aantal woningen (5.000). Bij de analyses zal ik aandacht laten besteden aan de onderverdeling naar diverse verhuurders en huurprijssegmenten en de diverse kwaliteitselementen van de woningen. Zodra de onderzoeksresultaten beschikbaar zijn wordt de Kamer hierover geïnformeerd.

4

Bent u bereid de huurprijzen van woningen met de slechtste energielabels te bevrozen? Zo nee, waarom niet?

6

Op welke manier(en) kunnen huurders in de commerciële sector ervoor zorgen dat zij beter geïsoleerde woningen krijgen zonder daar een buitensporig hoge huurprijs voor te hoeven betalen, aangezien deze huurders nagenoeg geen toegang tot de Huurcommissie hebben?

7

Deelt u de mening dat huurders van alle huursectoren dezelfde huurrechten en huurprijsbescherming verdienen? Zo ja, wanneer gaat u hiervoor zorgen? Zo nee, wat is uw rechtvaardiging om huurders in de commerciële huursector minder rechten toe te kennen?

Antwoord vraag 4, 6 en 7

De huurregelgeving is zodanig opgezet dat daarmee rekening wordt gehouden met de verschillende posities in de naar hun aard verschillende huursectoren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de zogenaamde gereguleerde sector en de geliberaliseerde sector, wat in hoofdzaak de toepasselijkheid van de regelgeving inzake de jaarlijkse huurverhoging, de maximale huurprijzen betreft en de rol van de huurcommissie.

In alle sectoren is het mogelijk om huurprijzen van woningen te bevrozen en zelfs te verlagen indien de woning ernstige gebreken vertoont zoals tocht-, vochtklachten of een slecht functionerende cv-installatie. Huurders van woningen in alle sectoren kunnen zich hiervoor wenden tot de rechter. De huurder in de gereguleerde sector kan zich hiervoor ook wenden tot de huurcommissie. Daarnaast hebben alle huurders een wettelijk initiatiefrecht: zij kunnen het initiatief nemen om de verhuurder te verplichten om voorzieningen uit te laten voeren om de energieprestatie te verbeteren. Het gaat hier om een aantal maatregelen benoemd in artikel 7: 243 BW. Kortweg omschreven gaat het daarbij om het aanbrengen van isolatie en het vervangen van een verouderde cv-ketel.

Het ontwerp-Klimaatakkoord besteedt aandacht aan huurprijsregelgeving die leidt tot een relatie van de huurprijs met de energetische kwaliteit van een huurwoning. In de brief van 21 december 2018 (TK 32 813, nr. 263) heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat aangegeven, dat het ontwerp-Klimaatakkoord ter doorrekening is doorgezonden naar het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB), om te zien of hiermee de ambitie van het kabinet kan worden waargemaakt.

In deze brief heeft hij ook aangegeven dat het kabinet na de doorrekening het integrale pakket van maatregelen aan uw Kamer zal voorleggen.

8

Gaat de afspraak, dat in 2022 corporatiewoningen gemiddeld energielabel B moeten hebben, gehaald worden zonder dat huurwoningen met een slecht energielabel worden verkocht om het gemiddelde op die manier op te krikken? 3)

Antwoord vraag 8.

Zoals ook uit de brief over de uitvoeringsagenda van het Energie akkoord TK (30196, nr. 573) mag blijken verwacht het kabinet dat de corporatiesector de doelstellingen uit het Energieakkoord gaat halen.

Deze doelstellingen zijn geformuleerd voor het totaal van de sector. Ik verwacht niet dat deze doelstelling haalbaar is met de in de vraag geschetste manier. De aantallen verkochte woningen (zie ook vraag 9) zijn te klein om een significante daling van de gemiddelde Energie-Index van ruim 2,2 miljoen corporatiewoningen te realiseren.

9

Welke energielabels hadden corporatiewoningen die zijn verkocht sinds de verplichting van het energielabel in 2015 tot en met 2018? Welke conclusies kunt u hieruit trekken?

Antwoord vraag 9.

In de periode 2014-2016 zijn per saldo 33.000 woningen door corporaties verkocht aan particulieren. De woningen die in 2016 werden verkocht hadden gemiddeld label C. Dit duidt erop dat de energie-index van verkochte woningen energetisch nauwelijks verschillen van het gemiddelde van de woningvoorraad van de corporaties. Cijfers uit andere jaren zijn mij niet bekend.

10

Hoe gaat u ervoor zorgen dat alle huurwoningen goed geïsoleerd worden of blijven zonder dat huurders daarvoor de hoofdprijs moeten betalen omdat de energierekening al met 290 euro gemiddeld stijgt dit jaar? Wat wordt in de tussentijd gedaan voor huurders die buiten hun schuld om met zulke hoge energierekeningen worden opgezeald? 5)

Antwoord vraag 10

Inzake het laten isoleren van huurwoningen zijn diverse huurmaatregelen van belang. Verhuurders kunnen hun investeringen in isolatie terugverdienen door een hogere huurprijs, mits over de daarmee gepaard gaande woningverbetering overeenstemming wordt bereikt met de huurder. Voor alle huurders geldt voorts, dat zij een wettelijk initiatiefrecht op grond van artikel 7: 243 BW. Hierop ben ik al ingegaan bij mijn beantwoording van vragen 4, 6 en 7.

In mijn brief van 22 februari 2019 ben ik ingegaan op de relatie tussen verduurzaming en betaalbaarheid. Daarin gaf ik aan dat Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord een voorstel gedaan voor de betaalbare verduurzaming van huurwoningen. De komende tijd zullen zij de tabel uit het akkoord voor een redelijke huurverhoging na verduurzamingsinvesteringen door corporaties nader uitwerken, gebaseerd op de reële gemiddelde besparing op de energielasten. Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond is dat de gemiddelde besparing op de energierekening van dat moment, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft. In samenhang met voorstellen naar aanleiding van het concept-Klimaatakkoord, zal ik daarom kijken naar hoe een dergelijke tabel in de praktijk toegepast kan worden.

11

Hoeveel verhuurders staan nu op de wachtlijst sinds de STEP-regeling halverwege 2018 op bleek te zijn, en hoeveel daarvan zijn commerciële verhuurders? Welke alternatief voor de STEP-regeling is er en hoeveel geld is daarmee gemoeid in vergelijking tot de STEP-regeling?

Antwoord vraag 11.

Per eind februari 2019 stonden 219 aanvragers op de STEP-wachtlijst, waarvan 48 commerciële verhuurders. Als alternatief voor de STEP-regeling geldt per 1 februari 2019 voor heffingsplichtige verhuurders de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming. Het budget is voor de jaren 2019-2021: cumulatief € 156 miljoen, met een maximum van € 78 miljoen in 2019 en 2020 en vanaf 2022 structureel € 104 miljoen. Dat betekent dat het budget, zeker na

2022 vergelijkbaar is met de STEP-regeling. Deze had een budget van 395 miljoen in vijf jaar.

12

Bent u bereid om subsidiemogelijkheden te bieden voor de particuliere huursector en corporatiesector met huurprijzen boven de liberalisatiegrens? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 12.

Het ontwerp-Klimaatakkoord besteedt aandacht aan diverse mogelijke maatregelen. In de brief van 21 december 2018 (TK 32 813, nr. 263) heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat aangegeven, dat het ontwerp-Klimaatakkoord ter doorrekening is doorgezonden naar het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB), om te zien of hiermee de ambitie van het kabinet kan worden waargemaakt.

In deze brief heeft hij ook aangegeven dat het kabinet na de doorrekening het integrale pakket van maatregelen aan uw Kamer zal voorleggen. Pas daarna is dan ook besluitvorming aan de orde over eventuele subsidiemogelijkheden.

- 1) <https://www.ad.nl/economie/particuliere-huurwoning-vaak-slecht-geisoleerd-bevries-de-huurprijs~aeee4e92>
- 2) [Rapport Monitoring covenant particuliere huur, 2017](#)
- 3) Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2016-2017, nr. 1701
- 4) <https://www.nu.nl/geldzaken/5695937/consumentenbond-gemiddelde-energierekening-valt-290-euro-hoger.html>