

## **Inbreng Woonbond voor RTG Verduurzaming woningvoorraad en energiearmoede Gespreksnotitie t.b.v. Blok 3 – verhuurders, huurders en eigenaren**

### **Energiearmoede wordt vaak onderschat**

TNO heeft doorgerekend dat in 2022 pakweg 600.000 huishoudens leiden onder energiearmoede<sup>1</sup>. De bulk (88%) daarvan zijn huurders. In die berekening zit echter een structurele onderschatting. Ten eerste heeft TNO alleen gekeken naar de groep tot 130% van de lage-inkomensgrens, maar met de huidige energieprijzen valt te verwachten dat ook inkomens boven die grens met hoge energiequotes te maken krijgen. Zeker omdat zij ook buiten de energietoeslag vallen. Daarnaast bestaat er veel ‘verborgen’ energiearmoede. Dan gebruiken bewoners te weinig energie uit spaarzaamheid, wat leidt tot (ijs)koude woningen en ander discomfort. Op basis van meldingen bij ons maken wij op dat dat vaak voorkomt. Deze mensen hebben dus geen hoge energiequote, maar leven wel in armoedige en ongezonde omstandigheden. Bij deze groep zal woningverbetering met een huurverhoging niet leiden tot minder armoede, er valt niets meer te besparen op de energielasten, maar de huurverhoging komt wel aan.

### **Pak energiearmoede aan**

Rond energiearmoede spelen diverse zaken een rol. In de eerste plaats is het een armoedeprobleem en hangt dit samen met een gebrek aan inkomen. De lagere inkomens zitten zo dicht op de armoedegrens dat er doorheen zakken te snel gebeurt. De stijging van de energieprijzen versterken dat risico enorm. Alleen door het forse pakket aan ondersteuning (energie- huur en zorgtoeslag, verlaagde BTW, prijsplafond etc.) werd een explosieve toename voorkomen. De energiekwaliteit van woningen heeft ook een impact. Woonvorm, ligging en oppervlakte van de woningen zijn daarbij echter minstens zo belangrijk. De laatste twee elementen zijn gedrag van de bewoner en beschikking over nuttige kleine maatregelen (kierdichting, energiedisplay, radiatorfolie, etc.) van belang. Specifieke maatregelen om energiearmoede te bestrijden moeten zoveel mogelijk inkomensafhankelijk zijn. In de basis echter moeten de inkomens aan de onderkant in breedte omhoog. Door een hoger minimumloon en/of door verruiming van de huurtoeslag als kostenefficiënte aanpak.

### **Verduurzaming van woningen is onmisbaar**

Niet alleen moeten we verduurzamen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot uit de gebouwde omgeving te verminderen, de enorme stijging van kosten voor energie benadrukken ook dat het loont om energie te besparen. Isoleren van onzuinige woningen is ook belangrijk om de woonlasten van alle huurders te verbeteren, daarbij gaat het dus niet alleen om bewoners die formeel in de groep energiearmoede vallen.

Corporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken met de Woonbond afgesproken geen huurverhogingen voor zittende huurders door te voeren bij isolatiemaatregelen. Deze maatregel helpt juist ook de bewoners met verborgen energiearmoede die nu al zo min mogelijk energie gebruiken. Ook is er afgesproken de meest onzuinige labels (E, F en G) versneld aan te pakken zodat deze onzuinige woningen er in 2028 niet meer zijn. In de particuliere huurmarkt spelen dergelijke afspraken niet. Terwijl hier bovenmatig veel onzuinige labels zijn. Huurders zijn in verduurzaming in grote mate afhankelijk van de plannen van de verhuurder. Daarom is het noodzakelijk om met prikkels te komen waarmee de verduurzaming versnelt. De verhuurder investeert hiermee in het eigen bezit. Voor de huurder moet het uitgangspunt zijn betaalbaar en comfortabel wonen.

### **Gerichte aanpak wijken met hoog aandeel energiearmoede**

In het voorjaar van 2023 heeft de NVDE een voorstel<sup>2</sup> gelanceerd dat zich richt op wijken met de hoogste percentage huishoudens die te maken hebben met energiearmoede. Dit zijn vaak wijken met veel sociale

---

<sup>1</sup> <https://www.tno.nl/nl/newsroom/2023/01/energiearmoede-onderzoek-2022/>

<sup>2</sup> <https://www.woonbond.nl/nieuws/plan-grootschalige-verduurzaming-verdient-steun>

huur en ook vaak in de meer landelijke regio's (o.a. Groningen, Friesland, Drenthe en Limburg). Hierbij zorgt de overheid voor de noodzakelijke middelen (11 miljard) en komt daarbij tot complete aanpakken om deze wijken die leiden tot aardgasvrije wijken en daling van de woonlasten. De Woonbond meent dat dit plan een nader uitwerking verdient.

### **Prikkels aanpak onzuinige woningen**

Met het verhuurverbod van slechte labels per 2030 is er een duidelijke stok achter de deur. Toch is het goed om, met name in de particuliere huurmarkt, extra te sturen op verduurzaming. Waar er met corporaties afspraken zijn om de slechtste labels aan te pakken voor 2028 blijft de commerciële huursector achter.

Wijs enkelglas aan als onderhoudsgebrek vanaf 2025. Verhuurders moeten dit dan verhelpen. In plaats van een lek dak, gaat het hier immers om een warmtelek door een woonkwaliteit die niet meer van deze tijd is. Bij onwillige verhuurders kunnen huurders via een procedure bij de huurcommissie een huurverlaging krijgen tot het gebrek is verholpen.

De Woonbond adviseert vanaf 2025 geen huurverhogingen meer toe te staan bij labels E, F en G. Op die manier is er een duidelijke prikkel voor (particuliere) verhuurders om te gaan verduurzamen, en niet te wachten tot mutatie na 2030. De zittende huurder heeft dan voordeel bij verduurzaming, of bij huurbefrozing. Voor de verhuurder is er een financiële prikkel om in actie te komen. Na 2025 kan deze aanpak uitgebreid worden naar hogere labels.

### **Meer aandacht nodig voor woningen met blokverwarming**

Bij de invoering van het prijsplafond bleek al dat het Rijk een blinde vlek heeft als het gaat om blokverwarming (pakweg een half miljoen huishoudens). Uiteindelijk is na veel moeite de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) verschenen. Een rammelde regeling die verre van ideaal is en te vrezend valt dat veel potentiële ontvangers geen tegemoetkoming zullen krijgen. Verlenging van de aanvraag termijn lijkt noodzakelijk. Ondertussen verschijnt het voorstel om de energiebelasting op aardgas te gaan differentiëren en daardoor dreigen weer de blokverwarmers vergeten te worden. In praktijk zien we ook nog vaak verouderde en slechte blokinstallaties en bestaat er geen afdwingbare eis om deze goed in te regelen en/of van thermostaatknoppen te voorzien. Het waterzijdig inregelen van grotere verwarmingsinstallaties dient met spoed een verplichting te worden. De huidige inregelis is boterzacht, want als het iets meer kost vervalt de verplichting.

### **Behoud van draagvlak en ruimte voor eigen initiatief**

Verduurzaming in bewoonde staat heeft een grote impact, zeker bij kwetsbare huishoudens. Verduurzamingsvoorstellen moeten daarom serieus besproken worden met de zittende bewoners, zodat afspraken worden gemaakt over dat proces. De meeste huurders willen maar wat graag een betere woning hebben, maar zien op tegen de ellende van een uit de hand lopende verbouwing. Daarom is en blijft het wenselijk dat huurders inspraak hebben bij een renovatievoorstel. Draagvlak aantonen door het behalen van 70% instemming is daarom logisch. Onder goede voorwaarden kan eventueel ook alleen onder stemmende huishoudens worden gemeten.

Daarnaast wil de Woonbond graag een verruiming van het verouderd initiatiefrecht voor huurders waarmee ze bepaalde verduurzamende renovatie kunnen afdwingen (artikel BW7:243). Juist in de particuliere sector loopt verduurzaming achter en is een stevigere positie van de huurder wenselijk. Naast een modernisering (uitbreiding van de technieken) is lokale hulp voor de huurder om dit initiatiefrecht te realiseren wenselijk. De Rijksoverheid dient gemeenten te financieren om actieve lokale hulp voor huurders (bijv. huurteams) te organiseren. Zo wordt ook voorkomen dat een huurder in een verschillende gemeenten een ongelijke toegankelijk met betrekking tot huurrecht ervaart.