

Positie huurders in Warmtetransitie

Duurzame en betaalbare warmte zekerstellen voor huurders

Werkgroep Huurders en themagroep Energie van PvdA Duurzaam

*De warmtetransitie biedt een kans om duurzaamheid te combineren met verbetering van huurwoningen en verlaging van de huurlasten
Wat is daarvoor nodig?*

Aanbevelingen

- A. De warmtevraag van alle huurwoningen wordt binnen 20 jaar zo veel mogelijk gereduceerd; tenminste tot schillabel B. Dit wordt gecombineerd met de bestrijding van schimmel en vochtproblemen.
- B. Tegelijk of na de warmtevraagreductie worden huurwoningen aardgasvrij gemaakt.
- C. Woningcorporaties doen alleen als “startmotor” mee als er een harde garantie ligt dat bij gelijkblijvende overige omstandigheden de woonlasten (huur plus energie – inclusief energiebelasting) structureel dalen.
- D. Het rijk stelt genoeg geld beschikbaar voor de warmtetransitie van alle huurwoningen om te zorgen dat de woonlasten van alle huurders omlaag gaan.
- E. De huur wordt bevroren van slecht geïsoleerde woningen met lage energieprestaties.
- F. Bij de overstap van koken op aardgas naar koken op elektriciteit krijgen mensen met lage inkomens de kosten die zij daarvoor moeten maken vergoed.
- G. De norm dat 70% van de huurders moet instemmen met een renovatie blijft gehandhaafd, juist ook bij warmtetransitie.
- H. Bewonersvertegenwoordigers bij warmtetransitie-renovatieprojecten krijgen deskundige, onafhankelijke ondersteuning.
- I. RRE subsidies zijn ook voor huurwoningen.
- J. Door gemeenten betaalde energieloketten presenteren directe en duidelijke informatie aan huurders en stellen energiecoaches beschikbaar..

1. Inleiding

De werkgroep Huurders en de themagroep Energie van PvdA Duurzaam (in deze notitie aangeduid met ‘we’) hebben de krachten gebundeld om PvdA politici en de verkiezingsprogramma commissie te adviseren over een PvdA-visie op de positie van de huurder in de warmtetransitie van haar of zijn woning.

We maken ons zorgen over die positie omdat er wel veel aandacht, tijd en geld naar woningeigenaren gaat, maar weinig naar huurders. Verduurzaming graag, maar voorkomen dat de warmtetransitie gaat leiden tot hogere woonlasten. Bij huurders is in het algemeen groot draagvlak voor verduurzaming. Maar dat kan omslaan in forse weerstand als corporaties en/of overheden het vertrouwen verspelen.

We beseffen dat er ook een groep woningeigenaren is die nu al moeite hebben de energierekening te betalen en al helemaal om met de warmtetransitie mee te gaan. Maar daar gaat deze notitie niet over. We beseffen dat huurders, vooral die in de sociale sector, ook zonder warmtetransitie al heel wat problemen en uitdagingen hebben en de betaalbaarheid van huurwoningen ook zonder die warmtetransitie zwaar onder druk staat. Maar ook daar gaat deze notitie niet over.

We richten ons heel specifiek op die zaken die gaande zijn en zullen gaan komen t.a.v. de warmtetransitie en die de positie van de huurder raken of kunnen gaan raken. De warmtetransitie willen we graag gebruiken als hefboom om problemen voor huurders op te lossen die al hoog op de agenda stonden voordat het Klimaatakkoord er kwam, zoals tochtproblemen en schimmel naast het almaar stijgen van de huren.

We pleiten voor een royale overheidsbijdrage aan de investeringen voor de warmtetransitie in de huursector. Die bijdrage kan, samen met die voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, zorgen dat de dreigende terugval in de bouw als gevolg van de coronacrisis wordt voorkomen

2. Warmtetransitie van woningen

De warmtetransitie van woningen bestaat uit twee componenten:

- Warmtevraagreductie: zorgen dat er significant minder energie voor verwarming wordt gebruikt.
- Aardgasvrij maken: zorgen dat de energie voor verwarming, voor koeling, voor warm tapwater en voor koken alleen nog uit duurzame energiebronnen komt.

2.1 Warmtevraagreductie woningen op 1!

De alternatieve duurzame bronnen liggen nog niet voor het oprapen. De snelste stap naar alleen nog schone brandstoffen gebruiken is, met stip op 1!, minder warmte gebruiken. Dat leidt ook tot lagere energielasten. Huurders kunnen zelf bijdragen aan de warmtereductie, zoals hieronder uiteengezet in paragraaf 4.4. Maar de belangrijkste bijdrage moet van de verhuurders komen.

Verhuurders moeten zorgen voor betere isolatie en kierdichting samen met betere en slimmere ventilatie. Dat leidt tot verbetering van het schillabel. In overleg met bewoners moeten zij de vraag beantwoorden tot hoe ver de warmtevraag gereduceerd moet worden, ofwel tot welk schillabel. Uit duurzaamheidsoogpunt zou gestreefd moeten worden naar A++ overeenkomstig de wettelijke BENG-normen per 1 januari 2021. Daarbij zal de woning veelal geschikt gemaakt worden voor lage temperatuur verwarming, bijvoorbeeld met vloerverwarming, en voor koeling. Maar dat vereist erg hoge investeringen en is vaak alleen mogelijk als er tijdelijk niemand woont. Wellicht is dit alleen geschikt voor als een geheel wooncomplex ook om andere redenen grondig gerenoveerd moet worden of als de verhuurder woning voor woning kan renoveren op het moment dat de woning leeg komt.

Voor de meeste woningen zal een keuze voor schillabel B¹ optimaal zijn, mits het tevens leidt tot een gezonder binnenklimaat en meer wooncomfort. De warmtereductie moet in ieder geval

¹ Hiermee wordt bedoeld een warmtevraag overeenkomstig de woningsisolatienormen van het Bouwbesluit 1992

aansluiten bij de landelijke aanpak vocht en schimmel, waartoe in 2019 is besloten.² Volgens het meest recente WoON (WoonOnderzoek Nederland 2018) is er in 28% van de huurwoningen sprake van schimmel en vochtproblematiek. (Koopwoningen: 12%). In oudere huurwoningen ervaart zelfs ruim een derde van de huurders problemen hiermee.

De keuze voor “slechts” schillabel B lijkt gerechtvaardigd als de verduurzaming van de woning in de komende 10 jaar wordt uitgevoerd. Over 20 of 30 jaar zal dan wellicht een nog meer grondige renovatie plaats vinden. Alhoewel de keuze voor “slechts” schillabel B relatief lage investeringen eist, zijn die in veel gevallen nog zo hoog dat er flinke overheids subsidie nodig zal zijn om te zorgen dat de woonlasten voor praktisch alle bewoners omlaag gaat.

Warmtevraagreductie in de komende jaren kan in sommige gevallen gecombineerd worden met het aardgasvrij maken van de warmtevoorziening. Maar dat zal lang niet altijd mogelijk zijn, omdat het afhangt van de planning in het kader van de wijkgerichte benadering. In dat geval kan het nodig zijn oude gasgeisers en oude gaskachels voor zo lang te vervangen. Tevens dienen de woningen tegelijk met de warmtevraagreductie al voorbereid te worden op de overstap naar duurzame warmte.

2.2 Aardgasvrij maken.

Er zijn in principe meerdere alternatieve scenario's voor het aardgasvrij maken van huurwoningen. Het ligt voor de hand een warmtevoorziening te kiezen die op zijn minst collectief is voor alle huurwoningen van een complex, ook als de verwarming nu plaats vindt met cv ketels per woning. In veel gevallen zal een collectieve warmtevoorziening waarvan een warmtenet voor de hele wijk of voor meerder wijken, de beste keuze zijn. Die voorziening moet zo ontworpen worden dat hij makkelijk aangepast kan worden aan veranderingen die mogelijk in de komende halve eeuw plaatsvinden, zoals overgang van een HT-net naar een LT-net en koelen in de zomer. De beslissing over de voorziening moet tot stand komen onder regie van de gemeente in het kader van de “wijkgerichte benadering”.

Volgens het Klimaatakkoord dienen woningcorporaties als “startmotor” op te treden bij het aardgasvrij maken. Maar de warmtetransitie brengt nog veel onzekerheden en nieuwe ontwikkelingen met zich mee. Zonder regie en tegenmacht door gebundelde vraag, wordt ook de markt van duurzame energie en warmte een kwestie van graaien, verspillen en gebrek aan kwaliteit. De gedachte “wacht maar even met de sociale huurwoningen totdat het allemaal wat minder onzeker is en beter doorontwikkeld” komt al snel op. Huurders mogen geen proefkonijnen worden (bijlage I).

Maar corporaties hebben meerjaren onderhoudsplannen en zullen stapsgewijs hun bezit aanpakken. Wachten is geen optie. Een deel van het bezit is de eerste jaren aan de beurt en een deel later. Ook de klimaatverandering wacht niet. Hoe eerder hoe beter geldt ook voor huurwoningen! Bovendien zijn corporaties bij uitstek in staat om door vraagbundeling en expertise een tegenmacht tegen overmatige marktmacht te vormen.

Een extra argument is dat corporaties bezit hebben in de “proeftuinen” en andere “voorkeurswijken”, waar als eerste de woningen aardgasvrij gemaakt gaan worden. Ze kunnen daar mee doen bij de eerste lichting. Er moet veel geld uit algemene middelen beschikbaar komen om de extra kosten die voor de technieken op dit moment nog nodig zijn te compenseren en mogelijk te

² Zie: <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/gezondheid-in-woningen/woningventilatie/minister-komt-met-landelijke-aanpak-vocht-en-schimmel.html>

maken dat juist de sociale huurders er qua woonlasten en wooncomfort op vooruit gaan. Dat betekent afschaffing of aanpassing van de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en ATAD, gecombineerd met subsidie en/of gegarandeerde leningen met zeer lage rente³.

Onze aanbevelingen:

- A. De warmtevraag van alle huurwoningen wordt binnen 20 jaar zo veel mogelijk gereduceerd; tenminste tot schillabel B. Dit wordt gecombineerd met de bestrijding van schimmel en vochtproblemen.*
- B. Tegelijk of na de warmtevraagreductie worden huurwoningen aardgasvrij gemaakt.*
- C. Woningcorporaties doen alleen als “startmotor” mee als er een harde garantie ligt dat bij gelijkblijvende overige omstandigheden de woonlasten (huur plus energie – inclusief energiebelasting) structureel dalen.*

3. Woonlasten

Huurders hebben de laatste jaren flinke verhogingen van huur en energie⁴ voor de kiezen gekregen. Er is nu al zo'n kwart miljoen van de Nederlandse huishoudens dat moeite heeft met het betalen van de energierekening. De warmtetransitie biedt niet alleen een kans om woningen gezonder en comfortabeler te maken, maar ook om het totaal aan de woonlasten omlaag te brengen. Die bestaan naast huur en eventuele servicekosten uit energielasten.

In het Klimaatakkoord (C1.2) staat dat woningcorporaties de warmtevraag van woningen reduceren en ze aardgasvrij maken “onder voorwaarde dat de maandlasten van huur en energierekening samen niet stijgen”. Die voorwaarde wordt echter in het Sociaal Huurakkoord en elders uitgelegd als te gelden voor de “gemiddelde woonlasten” of de “gemiddelde” huurder. Zie “Startmotorkader Warmtenetten, Samenvatting”, punt 2 en “Toelichting startmotorkader warmtenetten”, paragraaf 2.3.2, rapporten van woningcorporaties (Aedes) en warmtebedrijven van 15 april 2020. Men moet echter bedenken dat de ene woning ongunstiger ligt dan de andere en dat ook de huishoudens verschillen in samenstelling en leefpatroon. “Gemiddeld” zal er veelal op neerkomen dat 50% van de huurders lagere woonlasten krijgt, maar ook 50% hogere. Dat laatste is onacceptabel. Uitgangspunt moet zijn dat de woonlasten voor praktisch alle huurders omlaag gaan.

De aanpassing van het WoningWaarderingsStelsel waartoe in het Klimaatakkoord (C1.4, afspraak j) is besloten, eist speciale aandacht. Zie bijlage II.

Het is niet mogelijk alle woningen tegelijk aan te pakken. Huurders in wooncomplexen die slecht geïsoleerd zijn en een laag energielabel hebben, maar nog lang moeten wachten op maatregelen gericht op warmtevraagreductie, zullen te maken krijgen met een stijgende energierekening door de stijgende aardgasprijs. Het is redelijk om die huurders ter overbrugging een vorm van compensatie te geven.

Speciale aandacht verdient de eenmalige kostenpost waarmee veel huurders geconfronteerd worden bij het aardgasvrij maken als ze tot nu toe op gas koken: de vervanging van hun oude gaskookplaat, pannen en gasoven. Een speciale subsidie lijkt op zijn plaats.

³ Zie ook: EIB, 11 november 2019. *Investeringscapaciteit woningcorporaties*

⁴ *Energieprijsstijgingen over de achterliggende 10 jaar – uitgaande van 3000 kWh elektriciteit en 1450 m³ aardgas per jaar – 2010 €1546/jaar, 2014 €1825/jaar, 2019 €2014/jaar en 2020 €1865/jaar. Deze stijgingen komen voort uit EB – ODE, BTW stijgingen en heffingskorting*

Onze aanbevelingen:

- D. Het rijk stelt genoeg geld beschikbaar voor de warmtetransitie van alle huurwoningen om te zorgen dat de woonlasten van alle huurders omlaag gaan.*
- E. De huur wordt bevroren van slecht geïsoleerde woningen met lage energieprestaties.*
- F. Bij de overstap van koken op aardgas naar koken op elektriciteit krijgen mensen met lage inkomens de kosten die zij daarvoor moeten maken vergoed.*

4. Huurdersparticipatie

4.1 Relatie verhuurder-huurders

Heel wat verhuurders stellen de belangen van hun huurders voorop. Maar er zijn ook verhuurders, zelfs woningcorporaties, die zich puur als vastgoedondernemingen opstellen. Zoals afgesproken in het Klimaatakkoord (C1.4), start goede huurdersparticipatie meteen bij het begin van de warmtetransitie en worden huurders in staat gesteld volwaardige gesprekspartners van de verhuurder te zijn. Met de bewonerscommissie wordt besproken wat de technische staat is van de woningen, welke mogelijkheden er zijn voor warmtevraagreductie, wat de alternatieven zijn voor warmte uit aardgas en wat de consequenties zijn voor de bewoners, zoals vervanging van koken op aardgas en een tijdelijke wisselwoning. De wensen van bewoners komen uitgebreid aan de orde. Er worden afspraken gemaakt over tussentijdse extra huurverhoging. Het redelijk voorstel, heet dat. Als het redelijk voorstel klaar is wordt het voorgelegd aan individuele huishoudens om de 70% instemming op te halen. Aan die 70% mag niet getornd worden.

4.2 Huurders betrekken bij beleid gemeente

Elke gemeente moet jaarlijks met de verhuurders maar ook met de huurdersorganisaties prestatieafspraken vastleggen. Hierin kunnen afspraken staan die de warmtetransitie betreffen, die gaan over warmtebesparen etc.. Het is cruciaal dat de belangen van huurders (woonlasten, schimmelproblematiek, comfort, procesafspraken etc.etc.) daarbij minimaal gelijkwaardig worden meegewogen.

Bij het aardgasvrij maken hebben gemeente de regie in het kader van de wijkgerichte benadering. Zij dienen van meet af aan niet alleen de verhuurders, maar ook de huurders bij het overleg hierover te betrekken.

4.3 Deskundige, sociale en onafhankelijke ondersteuning

Aardgasvrij, Warmtetransitieviesies, “proeftuinen” en “voorkeurswijken”. In de praktijk is daar een heel bouwwerk van overlegstructuren en participatieprocessen voor opgetuigd. Er moet onderhandeld worden over energiebronnen, energieprijzen, wie betaalt wat, huurverhoging. De individuele huurder wordt geconfronteerd met vragen als: “Wat voor invloed kunnen al die technische beslissingen hebben op mijn woning, leefomgeving en huur- en energieprijz? Waar ligt mijn wettelijke basis om invloed uit te oefenen? Bij het bestuursrecht, bij het huurrecht of de Wet op het overleg huurders en verhuurder?”

Huurders hebben ondersteuning nodig om als volwaardige gesprekspartners te kunnen optreden. Huurdersorganisaties als de woonbond moeten deskundige ondersteuning krijgen voor de

participatieprocessen die gaan komen. Opbouwwerkers moeten worden ingezet die bijgeschoold worden met energie-deskundigheid. Hier moeten budgetten voor beschikbaar worden gesteld.

4.4 Energieloketten en RRE-subsidie: OOK VOOR HUURDERS!

Bij veel woningen zijn verhuurders nog niet toe zijn aan maatregelen gericht op warmtevraagreductie. In veel wijken is het aardgasvrij maken nog niet aan de orde. Vaak kunnen huurders zelf echter ook bijdragen leveren met kleine maatregelen (radiatorfolie; tochtstrips in combinatie met goede ventilatie) en gedragsaanpassingen (minder kamers verwarmen; deuren gesloten houden). Veel mensen beseffen dit niet omdat ze geen directe relatie ervaren tussen gebruik en betalen. Informatie over deze relatie, zeker nu de energieprijzen stijgen, is nodig en moet zeker ook aan huurders worden aangeboden in combinatie met deskundig advies over de goede uitvoering.

Vrijwel alle aandacht en acties van energieloketten zijn thans gericht op woningeigenaren en niet herkenbaar voor huurders. De RRE-subsidie⁵ van het rijk is voor woningeigenaren. Huurders⁶ moeten een serieuze doelgroep van energieloketten, energiebespaaracties e.d. worden.

Onze aanbevelingen:

- G. De norm dat 70% van de huurders moet instemmen met een renovatie blijft gehandhaafd, juist ook bij warmtetransitie*
- H. Bewonersvertegenwoordigers bij warmtetransitie-renovatieprojecten krijgen deskundige, onafhankelijke ondersteuning*
- I. RRE subsidies zijn ook voor huurwoningen*
- J. Door gemeenten betaalde energieloketten presenteren directe en duidelijke informatie aan huurders en stellen energiecoaches beschikbaar*

⁵ Met de **Regeling Reductie Energieverbruik** zetten gemeenten projecten op om huiseigenaren te stimuleren tot kleine energiebesparende maatregelen in huis. Zoals het inregelen van de cv-installatie, het aanbrengen van radiatorfolie en tochtstrips of het plaatsen van led-lampen.

⁶ Nederland telde in 2018 globaal 4,4 miljoen koopwoningen en 3,3 miljoen huurwoningen.

Bijlage I Huurders als proefkonijnen

Innovatie is altijd duurder dan uitontwikkelde techniek, brengt risico's met zich mee en kan het draagvlak flink verminderen als het verkeerd uitpakt.

De inkomsten van corporaties bestaan voor bijna 100% uit huur van huurders met een laag inkomen. Het ligt daarom voor de hand dat corporaties zich opstellen als behoedzame volgers en kiezen voor een no-regret aanpak: isolatie van de woningschil vooropstellen en géén toepassing van technische installaties voordat ze zijn uitontwikkeld en duidelijk is dat ze de woonlasten voor huurders rechtstreeks doen dalen.

Bij het toepassen van innovatieve technieken is er daarnaast een risico dat de huurder achteraf een onverwacht hogere energierekening krijgt. Huurders van corporaties zijn geen proefkonijnen.

Voor de warmtetransitie zijn innovaties echter hard nodig. Om tijdig voldoende schone energie te hebben, zijn nog heel wat technische door-ontwikkelingen nodig. Juist voor een eigenaar van een groot complex met dezelfde woningen, is het aantrekkelijk om bij renovatie een innovatieve techniek uit te proberen. Menig woningcorporatie is zo'n woningeigenaar. Maar de sociale huurder mag daar niet de dupe van worden.

Wij pleiten ervoor dat het 'koploperrisico' wordt gecompenseerd met lagere lasten voor de huurders of een garantie dat er compensatie komt op het moment dat de techniek niet het beloofde resultaat laat zien

BIJLAGE II Woningwaarderingstelsel en meer

Het Woningwaarderingstelsel is het fundament onder de huurprijsbescherming. Het kent punten toe aan verschillende aspecten van de woning. Bij elk puntentotaal hoort een maximaal redelijke huurprijs. Jaarlijks stijgen voor alle puntentotalen de maximaal redelijke huurprijzen een beetje. De meeste van die aspecten kan een huurder zelf ook tellen of meten, zoals het aantal vierkante meters verblijfsruimte of de lengte van het aanrecht. Het energielabel is voor leken echter niet controleerbaar. Huurders moeten erop vertrouwen dat het afgegeven label klopt.

De WOZ-punten zijn afhankelijk van de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. Dit is iets wat zich ver buiten de woning voordoet. De WOZ-punten zijn een vreemde eend in de bijt en dienen uit het stelsel verwijderd te worden.

De liberalisatiegrens is een geldbedrag. De grens ligt op dit moment op € 737,14 per maand. Als je nu een woning huurt met een huurprijs die net onder de liberalisatiegrens ligt en de verhuurder verbetert de woning, kan het zijn dat de maximaal redelijke huur, die hij mag vragen, hoger wordt dan € 737,14. Dus de huur kan wèl boven de liberalisatiegrens uitstijgen maar níet boven de maximaal redelijke huurprijsgrens, die geldt voor huurwoning.

Als een huurder huurtoeslag ontvangt en zijn huur stijgt in de loop van de tijd boven de liberalisatiegrens uit, dan behoudt de huurder de huurtoeslag. Overigens mag je hopen dat het zich niet voordoet want voor het deel van de huur boven de liberalisatiegrens wordt geen huurtoeslag gegeven. En huurtoeslagontvangers zijn per definitie huurders met een laag inkomen.

Als een woning gerenoveerd wordt dan stijgt het puntentotaal. De maximaal redelijke huurprijs stijgt mee. Bij een volgende huurder kan de verhuurder pas daarvan profiteren. Een commerciële verhuurder zal dat zeker doen. Voor de zittende huurder heeft de stijging van het puntentotaal geen directe gevolgen.