

Vergaderjaar 2019–2020

30 196

Duurzame ontwikkeling en beleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 705

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 februari 2020

In het algemeen overleg Energiebesparing/energieprestatie gebouwen van 12 december (Kamerstuk 32 847, nr. 607) en het VAO op 23 januari jongstleden (Handelingen II 2019/20, nr. 45, VAO Energiebesparing gebouwen) heb ik toegezegd uw Kamer schriftelijk nader te informeren over de situatie in Groningen met betrekking tot energielabels voor woningen en nader in te gaan op de mogelijkheden voor huurders om bij onjuist vastgestelde energielabels huurverlaging te vragen bij de Huurcommissie. Met deze brief doe ik deze toezeggingen gestand en geef ik een stand van zaken van de uitvoering van de motie van het lid Beckerman (Kamerstuk 30 196, nr. 700).

Onderzoek afwijkende energielabels

Zoals in het algemeen overleg aangegeven heb ik InstallQ als schemabeheerder voor de BRL 9500 (de beoordelingsrichtlijn waarin certificatie voor energielabels is geregeld) gevraagd om onderzoek te doen naar de situatie met de afwijkende energielabels. Het onderzoek is nog in uitvoering. In het algemeen overleg heb ik aangegeven dat in het gunstige geval iemand onzorgvuldig gehandeld heeft en in het meest ongunstige geval dat iemand misleidend te werk is gegaan. Het is echter ook mogelijk dat er bijvoorbeeld sprake is geweest van een verandering in de methodiek in de periode tussen de oorspronkelijke opname en de contra-expertise, dat de woningen tussentijds zijn aangepast, of dat er bij de contra-expertise minder informatie beschikbaar was over toegepaste maatregelen in de woning (waardoor bij de contra-expertise moest worden teruggevallen op zgn. forfaitaire waarden). Voor het trekken van conclusies en een oordeel over de noodzaak om breder onderzoek te doen naar de juistheid van energielabels wacht ik de resultaten van het onderzoek af. InstallQ verwacht het onderzoeksrapport in maart 2020 op te leveren. Ik zal uw Kamer voor de zomer het rapport en een beleidsreactie toezenden.

Mogelijkheden huurders bij een onjuist energielabel

Zowel in de geliberaliseerde als in de gereguleerde huursector kunnen huurders, die een zelfstandige woonruimte huren bij de Huurcommissie een verzoek indienen om de aanvangshuurprijs te beoordelen in de eerste zes maanden van het huurcontract. Alleen als de Huurcommissie dan oordeelt dat het gaat om woonruimte die valt binnen de gereguleerde sector geldt met terugwerkende kracht dat een maximale huurprijs mag worden gevraagd die gebaseerd is op het woningwaarderingsstelsel. Hierbij speelt het energielabel een rol. Als de Huurcommissie vaststelt dat de woonruimte op basis van het woningwaarderingsstelsel in de vrije huursector valt kan de verhuurder de aanvangshuurprijs handhaven omdat partijen in de vrije sector zelf de verhuurprijs mogen bepalen.

Na de eerste zes maanden van een huurcontract beoordeelt de Huurcommissie niet meer de hoogte van de aanvangshuurprijs. Als een huurder in het geliberaliseerde huursegment na de eerste zes maanden van een huurcontract het niet eens is met de huurprijs, dan kan hij naar de Huurcommissie voor advies indien hij hierover afspraken met de verhuurder heeft gemaakt. Ook kan een huurder naar de rechter voor een uitspraak over de hoogte van de huur. Een huurder in de gereguleerde huursector kan na de eerste zes maanden van een huurcontract in het geval hij het niet eens is met de huurprijs eerst een voorstel tot huurverlaging aan de verhuurder sturen en indien nodig daarna een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. De aanvangshuurprijs kan hiermee echter niet worden aangepast. Op dit punt verschillen de mogelijkheden dus voor huurders in de gereguleerde en in de geliberaliseerde huursector. De gestelde termijnen voor de toetsing van de aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie vind ik echter redelijk. Hiermee wordt zowel de huurder voldoende tijd geboden om de aanvangshuurprijs aan te kaarten, terwijl duidelijkheid en rechtszekerheid ten aanzien van de verschuldigde huren worden geborgd.

Huurders hebben ook de mogelijkheid om een klacht in te dienen bij de certificatie-instelling als zij van mening zijn dat een onjuist energielabel is geregistreerd. De certificatie-instelling voert dan dossieronderzoek uit en brengt indien nodig een bezoek aan het betreffende gebouw om de situatie te beoordelen. De kosten hiervoor zijn alleen voor de huurder als blijkt dat wél een juist energielabel is geregistreerd. In de praktijk kan de certificatie-instelling vaak de kosten laag houden als zij een bezoek aan een gebouw kunnen combineren met andere bezoeken en opnamen. Voor huurders is het vaak niet inzichtelijk hoe en bij welke certificatie-instelling zij een klacht kunnen indienen. Ik ga samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland kijken hoe we de informatie voor huurders kunnen verduidelijken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops