

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 16 december 2022

Betreft: Reactie op internetconsultatie Wijziging SVOH

Geachte heer of mevrouw,

De Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) heeft kennis genomen van de wijziging van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen en geeft graag een reactie op de voorgenomen wijzigingen.

De voorgenomen wijziging breidt de mogelijkheden voor subsidie voor verduurzamingsregeling uit naar verhuurders in de commerciële sector. Als de belangenorganisatie van huurders in deze sector, een groep die bestaat uit sociale huurders bij commerciële partijen en uit de vrij sector, waarderen wij het dat deze regeling verhuurders probeert te stimuleren om te verduurzamen. Dit is hard nodig want bestaande regelgeving biedt te weinig mogelijkheden om huurders te beschermen tegen woningen met een slecht energielabel.

Er bestaan nog geen algemene toetsbare kwaliteitsstandaarden zoals een Algemene Periodieke Keuring waar door huurders, maar ook gemeenten, inzicht krijgen in de kwaliteit, veiligheid en gezondheid van woningen. Huidige kabinetsplannen wachten tot 2030 met een verbod op huurwoningen met de slechtste energielabels. Een factor in slechte labels maar ook energiearmoede zoals enkel glas wordt nog steeds niet als gebrek behandeld. Zolang er nog geen dwingende maatregel om huurders te beschermen is, zijn velen afhankelijk van de welwillendheid van verhuurders. Subsidiering van verduurzamingsmaatregelen kan sommige verhuurders een duwtje in de goede richting geven.

De Federatie HCS heeft wel enkele aanmerkingen op de voorgenomen wijziging en de uitvoering hiervan:

Informatie voor huurdersorganisaties

Informatie over deze regeling focust zich ook op verhuurders en belangenorganisaties voor verhuurders. Terwijl kennis over een regeling als deze ook waardevolle informatie is voor huurders en huurdersorganisaties die met een verhuurder in gesprek wil over verduurzamingsplannen of het versnellen hiervan. Informatiepagina of een factsheet voor huurders en huurdersorganisaties zou goed kunnen helpen de positie van huurders te versterken tegenover hun verhuurder, met name in gesprekken die plaats zullen vinden over duurzaamheid.

Huurverhoging door verduurzamingsmaatregelen

Verduurzamingsmaatregelen gaan voor huurders in de meeste gevallen samen met een huurverhogingen. Voor gereguleerde huurwoningen blijft dit beperkt tot de waarde van het puntenaantal in het woningwaarderingssysteem en is dit indien nodig controleerbaar bij de huurcommissie met een bindende uitspraak over de redelijkheid van de huurverhoging.

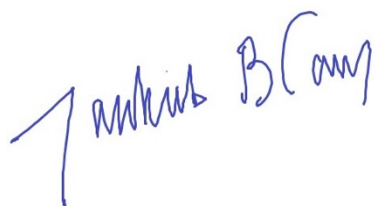
In de vrije sector gaan verduurzamingsmaatregelen veelal ook gepaard met een huurverhoging. Alleen is het aan deze huurders of een aanwezige huurdersorganisatie zelf om een inschatting te maken van wat redelijk is, als zij akkoord moeten gaan met een woningverbetering. Een subsidie voor verduurzaming verlaagt de kosten van de maatregelen. Om huurders meer inzicht te geven in het proces en met de verhuurder in gesprek te gaan over voorgenomen maatregelen, is het belangrijk dat de subsidie ook inzicht biedt in het kostenoverzicht van de maatregelen. De Federatie HCS vraagt u dan ook om een informatieverplichting over de ontvangen subsidie in deze regeling op te nemen.

Initiatief voor huurders

Voor sommige verhuurders kan een subsidieregeling een belangrijke stap zijn om maatregelen te overwegen. Maar huurders die willen verduurzamen zijn afhankelijk van de inzet en welwillendheid van verhuurders. Niet alle verhuurders maken proactief plannen om woningen klaar te maken voor huidige standaarden voor een duurzame woning. Op dit moment wordt er politiek ook gekeken naar initiatiefrechten van huurders. De SVOH is ook beschikbaar voor advieskosten. Een subsidieregeling waarmee huurdersorganisaties zelfstandig advies kunnen inwinnen over mogelijkheden om te verduurzamen versterkt hun positie tegenover verhuurders die achterblijven in gesprekken over het beleid van hun verhuurder.

De Federatie Huurders Commerciële Sector denkt graag met u mee. Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan gaat Federatie HCS graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,



Janhuib Blans

Voorzitter Stichting Federatie van Huurders in de Commerciële Sector